

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

**Солдатенко Анна Николаевна**

**Выпускная квалификационная работа**

**РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОГРАММ РЕНОВАЦИИ КАК МЕХАНИЗМ  
ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИЙ**

Основная образовательная программа магистратуры  
«Управление объектами недвижимости и развитием территорий»

По направлению «Землеустройство и кадастры» 21.04.02

Научный руководитель  
к.г.н., доцент,  
Засядь-Волк Владимир Валентинович

Рецензент  
Кадастровый инженер, сотрудник  
ООО «КадастрГеоТоп»  
Шакурова Галина Владимировна

Санкт-Петербург

2021

## **АННОТАЦИЯ**

Настоящая выпускная квалификационная работа посвящена анализу реализации программ реновации как механизмов повышения эффективности использования территории.

Работа состоит из трех взаимосвязанных глав, первая глава посвящена рассмотрению нормативно-правовой базы реновации в Москве и Санкт-Петербурге, во второй главе работы освещаются теоретические и практические аспекты градостроительной эффективности использования территории, в третьей главе работы представлены результаты анализа влияния реализации проектов реновации на изменение градостроительной эффективности использования территории, а также предложения, по решению существующих проблем в сфере реновации и градостроительной эффективности использования территории.

Выпускная квалификационная работа содержит 120 страниц, 6 таблиц, 2 рисунка и 2 формулы.

## **SUMMARY**

This final qualification work is devoted to the analysis of the implementation of renovation programs as mechanisms for improving the efficiency of the use of the territory.

The work consists of three interrelated chapters, the first chapter is devoted to the consideration of the regulatory framework for renovation in Moscow and St. Petersburg, the second chapter covers the theoretical and practical aspects of urban planning efficiency of the use of the territory, the third chapter presents the results of the analysis of the impact of the implementation of renovation projects on the change in urban planning efficiency of the use of the territory, as well as proposals for solving existing problems in the field of renovation and urban planning efficiency of the use of the territory.

The final qualification work contains 120 pages, 6 tables, 2 figures and 2 formulas.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	4
1 глава: Анализ теоретических и нормативно-правовых аспектов реновации жилищного фонда в России. Последствия реализации проектов реновации .....	8
Пункт 1.1: Анализ нормативно-правовой документации в сфере реновации .....	8
Пункт 1.2: Определение понятия «реновация» .....	28
Пункт 1.3: Цели, задачи и методы реновации .....	31
Пункт 1.4 «Этапы реализации проектов реновации в Москве и Санкт-Петербурге. Результаты реализации проектов реновации» .....	37
Пункт 1.5 «Роль землеустройства и кадастров в реализации проектов реновации» .....	43
2 глава: Теоретические и практические аспекты градостроительной эффективности использования территорий .....	51
Пункт 2.1 «Определение, цели и задачи градостроительной эффективности использования территорий» .....	51
Пункт 2.2 «Структура градостроительной эффективности использования территорий» .....	58
Пункт 2.3 «Инструменты воздействия на градостроительную эффективность использования территорий» .....	69
3 глава «Повышение градостроительной эффективности использования территорий как эффект от реализации проектов реновации» .....	78
Пункт 3.1 «Жилищный фонд Санкт-Петербурга как объект программ реновации» .....	78
Пункт 3.2 «Анализ опыта реализации проектов реновации в Санкт-Петербурге и оценка изменений в их рамках градостроительной эффективности использования территорий» .....	83
Пункт 3.3 «Влияние инструментов реализации проектов реновации на градостроительную эффективность использования территорий, предложения по ее увеличению» .....	96
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	107
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....	111

## ВВЕДЕНИЕ

Территории городских пространств – ценный и ограниченный ресурс, значимость которого возрастает с каждым новым витком развития общества, так как деятельность большей части населения современных стран сосредоточена именно в городах. Постоянное развитие территорий городов с целью повышения эффективности их использования горожанами, удобства и комфортности среды, осложняется необходимостью освоения все новых территорий, а также необходимостью своевременного обновления тех пространств города, настоящее использование которых не соответствует существующим потребностям города.

Отмеченные трудности, возникающие при развитии городов, свойственны и населенным пунктам нашей страны, как правило, крупнейшим. Растущая урбанизированность государства создает предпосылки для возникновения из-за постоянного притока населения проблем крупнейших городов, таких как, прежде всего, недостаток жилых площадей, соответствующих современным стандартам и требованиям к жилью. Отмеченные обстоятельства вынуждают городскую власть идти на меры, которые будут способствовать улучшению количества и качество жилищного фонда города. На настоящий момент широко используют два способа достижения указанных целей: комплексное освоение территорий и реновация. Первый из указанных способов подразумевает под собой скорее увеличение объема жилищного фонда, нежели повышение качества уже существующего. Процесс комплексного освоения территорий говоря кратко представляет собой аренду компанией-застройщиком у городских властей определенных неосвоенных территорий, прилегающих к городским, с целью строительства на них многоквартирных жилых домов, а также обеспечения их всей необходимой инфраструктурой и удобствами.

Второй из указанных способов обеспечивает повышение качества существующего жилищного фонда, однако может включать также и увеличение его объема, что зависит от конкретного проекта. Реновация является процессом, цель которого - предотвращение роста числа аварийного жилья, обновление жилищных условий в домах типовой постройки отдельных периодов прошлого века, а также обновление среды жизнедеятельности и создание благоприятных условий проживания граждан. Однако в результатах реализации проектов реновации находят явное отражение те недостатки нормативно-правовой базы реновации, которые существуют в ней на настоящий момент. В данном случае речь идет о нечетких формулировках тех или иных специфических терминов, недостаточной подробности описания организационных

процессов, которые имеют место в рамках реновации, а также о недоработанности вопросов, связанных со способами оценки результатов реновации. Таким образом, рассмотрение нормативно-правовой базы, а также результатов и последствий реализации проектов реновации является актуальным направлением научных разработок.

Рассматривая явление реновации обобщенно, можно утверждать, что результатами реализации проектов реновации являются улучшенные жилищные условия и обновленная для комфортного проживания городская среда. В целом же для положительной или отрицательной характеристики указанных параметров используется обобщенный термин «эффективность использования территорий».

Указанный показатель включает в себя несколько более узких направлений, таких как, например, экономическая эффективность, правовая, градостроительная, природоохранная и социальная. Все приведенные подходы к эффективности всегда имеют место при анализе результатов реализации проектов по преобразованию незастроенных территорий, либо по реновации существующего жилищного фонда. В увязке с отмеченной ранее обстановкой, имеющейся на настоящий момент в крупнейших городах, то есть со все растущей ценностью не бесконечного ресурса городских земель, наиболее важной и подлежащей первостепенному рассмотрению, по мнению авторов настоящей работы, является проблема исследования градостроительной эффективности использования территорий, которая меняется в результате реализации проектов реновации. Указанное направление научных исследований представляется актуальным по причине того, что внедрение цифровых технологий как наиболее емких в экономике страны в целом и города в частности неизбежно влияет на требования к организации городского пространства, создания пространственных условий развития материальной базы многоотраслевого комплекса города. При этом, градостроительная эффективность реже подвергается исследованиям и не часто является объектом научных разработок, в отличие от экономической эффективности и социальной. Ввиду указанных обстоятельств авторами настоящей работы выбрано именно это направление в качестве целевого в рамках данной работы.

Так как подготовка настоящей работы осуществлена в рамках магистерской программы «Землеустройство и кадастры», важно отметить роль землеустройства и кадастров как инструмента реновации, который способствует увеличению эффективности использования территории. Посредством системы землеустройства и кадастров государство, инвесторы и муниципалитет в значительной степени влияют на градостроительную эффективность использования территории путем применения таких

элементов как межевание, регистрация прав на объекты недвижимости, что будет более подробно рассмотрено в тексте работы.

Цель настоящей работы: выявить инструменты, которые в достаточной мере эффективно работают в рамках реализации проектов реновации и результатом работы которых является изменение градостроительной эффективности использования территорий, и предложить решения по их улучшению.

Объект исследования: реновация жилищного фонда в Москве и Санкт-Петербурге.

Предмет исследования: влияние реализации проектов реновации на градостроительную эффективность использования территорий.

Основополагающими в рамках настоящей выпускной квалификационной работы методами исследования являются теоретические, а именно анализ, синтез, классификация и обобщение.

Авторами настоящей работы при достижении поставленной цели исследования будут решены следующие задачи:

- осуществление анализа источников литературы: нормативно-правовой базы, научных публикаций, монографий и другое;
- рассмотрение основной сути проектов реновации, способы реализации, цели;
- рассмотрение проблем, которые возникают при реализации проектов реновации;
- рассмотрение эффекта от реализации проектов реновации;
- анализ источников, раскрывающих понятие «градостроительная эффективность использования территорий», выявление сути данного параметра, анализ составных элементов;
- подробное рассмотрение параметров, которые включаются в состав обобщенного понятия «градостроительная эффективность использования территорий», изучение соответствующей законодательной базы и научных публикаций, которые раскрывают понятия, цели и задачи таких параметров;
- изучение механизма реализации проектов реновации в конкретном направлении повышения градостроительной эффективности использования территорий: выявление инструментов, участвующих в этом процессе, а также результатов, которых достигают применением этих инструментов;
- выполнение анализа города Санкт-Петербурга как объекта программ реновации;
- изучение конкретных примеров реализации проектов реновации на предмет повышения градостроительной эффективности использования территорий;

- разработка предложений по решению проблем в повышении градостроительной эффективности использования территорий в рамках проектов реновации.

# **1 глава: Анализ теоретических и нормативно-правовых аспектов реновации жилищного фонда в России. Последствия реализации проектов реновации**

## **Пункт 1.1: Анализ нормативно-правовой документации в сфере реновации**

Изучение влияния проектов реновации на изменение эффективности использования территории невозможно без изучения основ реализации таких проектов, а именно нормативно-правовой базы. Настоящий пункт посвящен последовательному рассмотрению нормативных документов, действующих или планируемых ко введению в действие в сфере реновации в России.

В рамках настоящей выпускной квалификационной работы реновация будет рассмотрена как часть редевелопмента территорий, а именно территорий, застроенных жилищным фондом, т.е. реновация жилищного фонда. В этой связи важно представить определение понятия «реновация», которое будет подразумеваться по ходу его использования в работе: совокупность мероприятий, направленных на сокращение количества жилья, находящегося в аварийном состоянии, которые могут быть реализованы как с сохранением исходных домов, так и с их ликвидацией и последующим новым строительством, а также реализуемые в отношении как отдельных многоквартирных домов, так и жилых территорий.

Порядок подготовки и утверждения градостроительной документации на определенные территории в рамках реализации проектов по развитию застроенной территории прописан в ст. 46.1-46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации (Скачкова, 2014). При этом более подробных и четких формулировок в отношении того, что собой представляет «развитие застроенной территории» и что оно в себя включает, в указанном документе нет.

Целая глава на данную тему в ближайшем будущем будет включена в Градостроительный кодекс РФ - «Комплексное развитие территории». Развитие застроенной территории, согласно данному законопроекту, будет одним из видов комплексного развития территории и называться «комплексное развитие территории жилой застройки». Упомянутая глава будет содержать все основные положения реализации проектов комплексного развития территории, а именно: цели, виды, порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территории, договор о комплексном развитии застроенной территории, ответственность сторон по договору и другое. До вступления в силу данной редакции следует пользоваться общепринятым определением развития застроенной территории как реализация проекта, направленного на повышение эффективности использования городских территорий, занятых жильем,



которое не соответствует установленным стандартам качества, в отдельных случаях, с дополнительным созданием или реконструкцией необходимых объектов инфраструктуры в границах развиваемой территории<sup>1</sup> (Коршунова, 2018).

Кроме того, в стадии рассмотрения находится законопроект Федерального закона под названием «О реновации жилищного фонда в Российской Федерации». Указанный документ призван регулировать отношения по формированию и реализации государственной политики в сфере реновации жилищного фонда. В данном законопроекте дано следующее определение «реновации» - комплекс мероприятий по подготовке и осуществлению реконструкции или сноса многоквартирных домов, находящихся в аварийном или ином неудовлетворительном техническом состоянии, а также иных многоквартирных домов (многоквартирные дома, расположенные на земельных участках, в отношении которых установлено несоответствие вида разрешенного использования и другое; многоквартирные дома первого периода индустриального домостроения; многоквартирные дома, в отношении которых реализуются программы развития застроенных территорий), для последующего использования высвободившейся территории под строительство нового многоквартирного дома или возведение иных объектов, соответствующих общественным потребностям и законодательству Российской Федерации о градостроительной деятельности.<sup>2</sup>

В проекте документа дается также определение двум различающимся видам реновации: проекты реновации локального типа (реновация отдельного многоквартирного дома) и проекты реновации комплексного типа (реновация квартала, микрорайона, района или их частей). Кроме того, в федеральном законе рассматривается вопрос путей финансирования и форм реализации таких проектов. Документ также детализирует вопрос о полномочиях органов власти на различных уровнях государства в отношении реализации проектов реновации, а также устанавливает требования к порядку разработки, утверждения и исполнения программы реновации. Присутствует упоминание до этого не существовавшего структурного подразделения – «дирекция программы реновации» - которое должно будет контролировать ход реализации проекта на уровне исполнителя проекта, а также его обязанностей. Вносится ясность и

---

<sup>1</sup> О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Законопроект [Электронный ресурс]. URL: <https://sozd.duma.gov.ru> (дата обращения 06.01.2021)

<sup>2</sup> О реновации жилищного фонда в Российской Федерации: Законопроект [Электронный ресурс]. URL: <https://sozd.duma.gov.ru> (дата обращения 06.01.2021)

единообразие в вопрос организации собраний по поводу внесения многоквартирных домов в проект реновации путем голосования собственников и нанимателей – утверждается «московский» способ подсчета голосов, т.е. 2/3 голосов «ЗА» считаются основанием для внесения дома в список домов, подлежащих реновации.

Законопроект содержит порядок подготовки градостроительной документации на территорию реализации проектов реновации, а также порядок соблюдения прав собственников и нанимателей жилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих реновации. Ясности в оценку результатов реализации проектов реновации данный нормативно-правовой акт не вносит, так как в нем отсутствует упоминание об оценке каких-либо параметров территории после реновации. Важно также отметить, что, согласно данному закону, исполнители проекта могут корректировать нормативы градостроительного проектирования при реализации проекта реновации.<sup>3</sup>

В целях изучения основ процессов реновации необходимо обратиться к нормативно-правовой документации, регламентирующей рассматриваемую сферу деятельности. Следует отметить, что имеются существенные отличия между нормативной документацией для Москвы и Санкт-Петербурга, что неизбежно накладывает отпечаток на опыт реализации проектов реновации в этих городах. В увязке с данным обстоятельством авторами настоящей работы выполнен анализ нормативно-правовой базы по обоим городам для выполнения полноценного, в том числе, сравнительного анализа качества таких документов и их эффективности. Важно отметить, что федерального законодательства – не учитывая пока не вступившие в силу законопроекты, регулирующего сферу реновации, на данный момент нет. В настоящее время органы власти городов и инвесторы руководствуются только нормативно-правовыми актами, распространяющимися на конкретные города – Москва, Санкт-Петербург и другие. Федеральное законодательство в данной сфере необходимо ввести как минимум по той причине, что реализация проектов реновации затрагивает право собственности граждан на недвижимость, которое закреплено Конституцией РФ, а также потому что в данные проекты вливаются колоссальные объемы бюджетных средств городов и субъектов РФ. Ввиду этих факторов необходимо введение федерального закона, разъясняющего порядок реализации проектов реновации от государственной инициативы до сдачи новых или прошедших капитальный ремонт домов в эксплуатацию.

---

<sup>3</sup> О реновации жилищного фонда в Российской Федерации: Законопроект [Электронный ресурс]. URL: <https://sozd.duma.gov.ru> (дата обращения 06.01.2021)

## Санкт-Петербург

### 1. Документы в сфере жилищной политики города и улучшения жилищных условий граждан

В документах, отнесенных к данной группе, отражены:

1) формы содействия правительства города улучшению жилищных условий граждан, т.е. описаны различные пути предоставления гражданам социальных выплат, направленных на улучшение их жилищных условий;<sup>4</sup>

2) способы содействия Санкт-Петербурга расселению коммунальных квартир, то есть расселению граждан, входящих в список нуждающихся в жилых помещениях по договорам социального найма<sup>5</sup>;

3) порядок реализации программы по обеспечению граждан жильем и улучшению жилищно-коммунальных услуг в конкретных ежегодных параметрах (количество метров квадратных приобретенного в государственную собственность жилья и другое).<sup>6</sup> В рамках программы большое внимание уделяется источникам финансирования, исполнителям и срокам реализации всех подпрограмм данной программы. В рамках рассматриваемой программы должны быть реализованы следующие региональные проекты: Региональный проект Санкт-Петербурга "Жилье" и региональный проект Санкт-Петербурга "Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда".

4) основные направления и цели жилищной политики города:

- создание социально-экономических, правовых и организационно-технических условий для реализации жилищных прав граждан;
- обеспечение социальных гарантий в области жилищных прав граждан;
- развитие системы содействия Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий граждан;
- создание отвечающей современным экономическим условиям системы управления жилищным фондом в Санкт-Петербурге и обеспечения

---

<sup>4</sup> О содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий граждан: Закон Санкт-Петербурга от 07.07.2004 N 409-61 (с изменениями на 8 ноября 2019 года) [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 08.01.2021)

<sup>5</sup> О целевой программе Санкт-Петербурга "Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге": Закон Санкт-Петербурга от 17.10.2007 г. N 513-101 (с изменениями на 19 декабря 2018 года) [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 08.01.2021)

<sup>6</sup> О государственной программе Санкт-Петербурга "Обеспечение доступным жильем и жилищно-коммунальными услугами жителей Санкт-Петербурга": Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 23.06.2014 г N 491 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (Дата обращения: 07.01.2021)

граждан необходимым комплексом жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества;

- обеспечение эффективной защиты прав граждан на проживание в жилых помещениях, отвечающих установленным санитарным и техническим правилам и нормам;
- обеспечение сохранности жилищного фонда в Санкт-Петербурге.<sup>7</sup>

В Законе рассматриваются компетенции органов власти города в отношении жилищной политики, статьи расходов бюджета города в данной сфере, виды жилищного фонда города и другое.

## **2. Документы в сфере реновации**

К указанной группе отнесены документы, утверждающие основные положения по реализации программ реновации в Санкт-Петербурге, а также дополнительные документы, в которых более подробно рассмотрены отдельные сферы общественных отношений в рамках проектов реновации:

- Закон Санкт-Петербурга N 238-39 «Об адресной программе Санкт-Петербурга «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге» от 06.05.2008 г. - является основанием для проведения мероприятий по подготовке документации, необходимой для принятия решений Правительством Санкт-Петербурга о развитии указанных в адресной программе застроенных территорий. В документе указаны основания для включения зданий, строений, сооружений в адресную программу, среди которых признание дома аварийным, несоответствие зданий градостроительным регламентам, наличие высокой степени физического износа, а также принадлежность дома к типовым проектам постройки 1958-1970 годов и 1966 года. Законом определены порядок и план реализации мероприятий по развитию застроенных территорий.<sup>8</sup>

В указанном документе выделены следующие цели и задачи развития застроенных территорий в Санкт-Петербурге:

- 1) изменение социальных и экономических параметров жилищного фонда в сторону повышения;

---

<sup>7</sup> О жилищной политике Санкт-Петербурга: Закон Санкт-Петербурга от 05.05.2006 г. № 221-32 (с изменениями на 25 октября 2019 года) [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 07.01.2021)

<sup>8</sup> Об адресной программе Санкт-Петербурга "Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге": Закон Санкт-Петербурга от 06.05.2008 г. № 238-39 (с изменениями на 2 июля 2020 года) [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 08.01.2021)

- 2) повышение эффективности использования территорий города, которые застроены домами, подлежащими сносу или реконструкции;
- 3) реконструкция и последующее развитие системы инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры города;
- 4) как результат выполнения предыдущих задач – снижение затрат на эксплуатацию и ремонт жилищного фонда, увеличение показателей эксплуатационных характеристик жилья.

В этом же документе представлены основные результаты, которые город рассчитывает получить по окончании реализации проектов реновации жилого фонда и проектов реновации жилых территорий:

- прежде всего, повышение уровня обеспеченности населения города жильем, а также улучшение комфортности условий проживания;
- неукоснительное соблюдение регламентов градостроительного проектирования, а также экологических, санитарных и иных правил и норм жилой застройки в городе;
- повышение архитектурной выразительности застройки, а также рост градостроительных показателей;
- создание инженерной и социальной инфраструктур, которые соответствуют современным нормативным требованиям и потребностям города в целом;
- и, как уже отмечалось ранее в задачах – снижение расходов на эксплуатацию многоквартирных домов либо в результате их реконструкции, либо строительства новых домов.

Согласно Закону, в адресную программу включается 9 районов: Калининский, Кировский, Колпинский, Красногвардейский, Красносельский, Курортный, Московский, Невский, Фрунзенский.<sup>9</sup>

В результате анализа целей и задач программ реновации возникает вопрос о том, что понимается под «эффективностью использования территорий» и как ее можно оценить, иными словами, какими методами необходимо проводить оценку этого параметра и какие показатели должны входить в комплексное «измерение»

---

<sup>9</sup> Об адресной программе Санкт-Петербурга "Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге": Закон Санкт-Петербурга от 06.05.2008 г. № 238-39 (с изменениями на 2 июля 2020 года) [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 08.01.2021)

эффективности территорий, имеющейся в результате реализации проектов реновации жилого фонда и проектов реновации жилых территорий.

- Постановление Правительства Санкт-Петербурга «О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга "Об адресной программе Санкт-Петербурга "Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге" от 24.07.2008 г. N 904 - утверждает порядок информирования населения о проведении адресной программы Санкт-Петербурга "Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге", а также необходимость создания Комиссии по развитию застроенных территорий в Санкт-Петербурге, которая будет являться совещательным консультативным органом при Правительстве Санкт-Петербурга, образованным в целях реализации Закона Санкт-Петербурга от 16.04.2008 N 238-39. В соответствии с документом, в каждом районе города у описанного города должны быть созданы представительства. В Постановлении утверждается состав как общегородской комиссии, так и ее районных представительств, ее полномочия, а также описана организация работы данного органа.<sup>10</sup>
- Постановление Правительства Санкт-Петербурга «Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при принятии решений о развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге и о проведении аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге» от 10.04.2007 г. N 386 - детализирует процесс и порядок взаимодействия органов исполнительной власти Санкт-Петербурга при подготовке документации, необходимой для реализации проектов по развитию застроенных территорий. В документе также более подробно описан процесс проведения открытых аукционов на заключение договоров о развитии застроенных территорий, а также сроки подготовки застройщиком (победителем аукциона) проектов планировки территории, строительства жилья, выплаты денежных компенсаций собственникам жилых помещений и другое. В качестве приложения к рассматриваемому документу приводится список документов, необходимых для принятия

---

<sup>10</sup> Постановление Правительства Санкт-Петербурга «О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга "Об адресной программе Санкт-Петербурга "Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге" от 24.07.2008 г. N 904 (Дата обращения: 09.01.2021)

решений о развитии застроенных территорий и о проведении аукционов на право заключения договоров о РЗТ.<sup>11</sup>

### **3. Документы в сфере градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге**

В данной группе документов представлен нормативно-правовой акт, который регулирует область градостроительной деятельности в городе и задает общие положения по взаимодействию органов власти города в сфере градостроительства, а также по подготовке градостроительной документации. Напрямую проекты реновации не регулируются данным законом, однако в рамках реализации проектов реновации готовится различная градостроительная документация, поэтому указанный нормативно-правовой акт имеет также немаловажное значение в рамках рассматриваемой сферы:

- «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» Закон Санкт-Петербурга от 28.10.2009 г. - устанавливает разграничение полномочий органов государственной власти города в сфере регулирования градостроительной деятельности и регулирует отношения, возникающие при подготовке, утверждении, изменении и реализации схемы территориального планирования города Санкт-Петербурга и Ленинградской области, Генерального плана Санкт-Петербурга, разработке и утверждении программ комплексного развития систем коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры Санкт-Петербурга, а также осуществлении мониторинга их разработки, подготовке, утверждении и изменении Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга, комплексном развитии территорий в Санкт-Петербурге. Кроме того, документ устанавливает требования к порядку подготовки и утверждения документации по планировке территории Санкт-Петербурга, ведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге и другое.<sup>12</sup>

Исходя из анализа представленных выше документов можно отметить, что правительством города запланирована реновация масштабных площадей жилых

---

<sup>11</sup> Постановление Правительства Санкт-Петербурга «Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при принятии решений о развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге и о проведении аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге» от 10.04.2007 г. N 386 (Дата обращения: 15.01.2021)

<sup>12</sup> О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге: Закон Санкт-Петербурга от 24.10.2009 г. N 508-100 (ред. от 26.04.2021) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (Дата обращения: 07.01.2021)

территорий. Однако следует добавить, что ввиду поверхностности законодательной базы проектов реновации в Санкт-Петербурге осуществить все запланированные изменения не представляется возможным, так как механизм переселения жильцов в иные дома в целях сноса реновируемых зданий, урегулирования споров по данному вопросу не учтен при разработке нормативно-правовых актов. Из этого обстоятельства следует, что уже на первоначальном этапе реализации проектов имеются значительные препятствия для инвесторов.

Активная реализация проектов развития застроенных территорий на настоящий момент затруднительна ввиду наличия нерешенных проблемных вопросов:

- отсутствие «стартовых пятен» для начала строительства и первой волны переселения жителей домов, планируемых к сносу при развитии застроенных территорий;

- возможность развития застроенных территорий, которые согласно Закону Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон ...», расположены в границах зон охраны объектов культурного наследия;

- обеспечение синхронизации сроков жилищного строительства и строительства объектов социального назначения, необходимых для обслуживания жителей строящихся домов;

- проблема «последнего жильца», которая значительно оттягивает во времени момент начала демонтажа здания и строительства нового здания. На дома, не имеющие аварийного статуса, не действует принцип принудительного выкупа квартир, жильцы которых отказались переселяться. Для таких домов предусмотрено категоричное требование полного единодушного согласия владельцев – должны проголосовать «ЗА» все 100% собственников. Переселения не будет, если хотя бы один из жильцов проголосует «ПРОТИВ».

Следует отметить, что в Законе Санкт-Петербурга N 238-39 «Об адресной программе Санкт-Петербурга «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге» от 06.05.2008 г. недостаточно подробно разработан и описан процесс реализации программ развития застроенных территорий. Так, на настоящий момент уже можно отметить следующие недостатки Закона, препятствующие реализации указанных проектов:

- отсутствует описание процесса согласования проектов развития застроенных территорий с органами власти города по вопросу возможного размещения домов в границах зон охраны объектов культурного наследия;



- законодательные препятствия в отдельных районах города, запрещающие снос зданий в их границах ввиду градостроительных ограничений;

- отсутствие требований к проектам развития застроенных территорий в части разработки подробного плана очередности строительства домов с учетом параллельного строительства социальных объектов;

- отсутствие четко описанной процедуры развития застроенных территорий после проведения торгов, включая взаимодействие инвесторов с органами власти города, жильцами домов, попавших в адресную программу;

- отсутствие конкретно описанных критериев, относительно которых городские власти могли бы оценить успешность выполнения инвесторами проектов по развитию застроенных территорий, т.е. не предусмотрены процедуры оценки различных параметров застроенных территорий;

- отсутствие четко прописанной процедуры взаимодействия инвесторов с жильцами домов при разработке проектов развития застроенной территории, т.е. проведения публичных слушаний и другое.

Для наиболее полного анализа практики реализации проектов реновации в России следует обратить внимание также на Москву как на пример города с наиболее успешными результатами проведения реновации жилищного фонда.

## **Москва**

### **1. Документы в сфере реализации проектов реновации и сопутствующие им акты**

Рассматриваемая группа документов отражает отношения в сфере реализации проектов реновации – порядок их реализации, структуру органов власти города, участвующих в данных процессах, порядок осуществления голосования о внесении домов в программу реновации, гарантии жилищных прав граждан, адресный перечень домов, подлежащих реновации и другое:

- Закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации» от 15 апреля 1993 г. N 4802-І - затрагивает и обширную область отношений в области реновации жилищного фонда. Так, прежде всего документом устанавливаются полномочия органов государственной власти города Москвы в области реализации проектов реновации жилищного фонда. Важно также отметить, что в статье 7.1 Закона обращено внимание на процедуру выявления и учета мнения собственников и нанимателей помещений при формировании и реализации программ реновации: документом устанавливаются правила организации этих процедур, а также

анализа их результатов и принятия решений по ним. Кроме того, в рассматриваемом Законе указывается порядок решения отдельных вопросов в сфере земельных и градостроительных отношений в рамках реализации программ реновации жилищного фонда в городе Москве.

В отношении гарантий жилищных прав собственников и нанимателей жилых помещений в домах, включенных в программу реновации, статьей 7.3 анализируемого Закона установлено, что собственники и наниматели жилых помещений, находящихся в многоквартирных домах, которые были включены в программу реновации, имеют право на получение взамен указанных помещений иные, но равнозначные прежним.<sup>13</sup>

- Постановление Правительства Москвы «О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве» от 01.08.2017 г. N 497-ПП - утверждает основные обязательные к выполнению задачи проектов реновации, ответственность за выполнение которых возлагается на различные органы власти города<sup>14</sup>:
  - принятие нормативно-правовых актов, необходимых для реализации программы реновации;
  - подготовка показателей программы реновации, в соответствии с которыми появится возможность оценивать текущие результаты реновации с учетом ее задач, направлений и ожидаемых результатов;
  - определение перечня кварталов (территорий), в границах которых расположены существующие или подлежащие образованию земельные участки, на которых планируется строительство "стартовых" многоквартирных домов, которые обеспечат начало "волнового переселения" граждан в целях реализации программы реновации;
  - разработка градостроительной документации, требуемой для реализации программы реновации;
  - разработка плана этапности реализации программы реновации с учетом подготовки необходимой градостроительной документации;

---

<sup>13</sup> О статусе столицы Российской Федерации: Закон Российской Федерации от 15.04.1993 г. N 4802-I [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (Дата обращения: 07.01.2021)

<sup>14</sup> О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве: Постановление Правительства Москвы от 01.08.2017 года N 497-ПП (с изменениями на 11 февраля 2020 года) [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 07.01.2021)

- внесение всех требуемых изменений в инвестиционный план города Москвы с учетом потребностей, которые возникнут при реализации программы реновации;
- обеспечение условий приоритетного предоставления требуемых территорий для нужд, возникающих в рамках реализации программы реновации;
- учреждение Московского фонда реновации жилой застройки, исключение домов, включенных в адресную программу, из региональной программы капитального ремонта, а также освобождение жителей таких домов от уплаты взносов на капитальный ремонт;
- проведение постоянного мониторинга исполнения программы реновации и другое.

В рассматриваемом документе также утверждены основные задачи, которые ставит перед собой город при реализации программы реновации:

- изменение планировочной структуры города, переход к полицентрической организации, обеспечение пешеходной доступности между жилыми домами и социально значимыми объектами, увеличение эффективности использования общественного автотранспорта;
- изменение планировочной структуры с созданием зданий смешанного назначения с целью интеграции мест приложения труда в жилые кварталы для уменьшения «маятниковой» миграции;
- повышение энергоэффективности жилого фонда города;
- повышение качества экологической составляющей города;
- модернизация инженерной инфраструктуры города;
- обновление и модернизация архитектурного облика города.

В данном документе рассматривается порядок соблюдения прав собственников и нанимателей жилых помещений в домах, попавших в адресную программу<sup>15</sup>.

Кроме того, в рассматриваемом документе приводится конкретный порядок реализации программы реновации с учетом предполагаемого использования современных технологий строительства и отделки жилья,

---

<sup>15</sup> О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве: Постановление Правительства Москвы от 01.08.2017 года N 497-ПП (с изменениями на 11 февраля 2020 года) [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 07.01.2021)

обеспечения объектами социального назначения, формирования комфортной городской среды.

Наконец, реализация программы реновации, согласно указанному документу, позволит сформировать комфортную среду проживания граждан, отвечающую современным стандартам развития мегаполисов, что подразумевает следующее:

- развитие природных и озелененных территорий;
  - развитие благоустроенных общественных пространств;
  - совершенствование планировочной организации кварталов.<sup>16</sup>
- Постановление Правительства Москвы от 05.10.2017 г. N 746-ПП “Об особенностях оформления земельно-правовых отношений в целях реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве и о внесении изменения в постановление Правительства Москвы от 28 июня 2017 г. N 396-ПП” - определяет порядок утверждения схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в целях реализации решения о реновации жилищного фонда.

Кроме того, утвержден порядок предоставления земельного участка в аренду или безвозмездное пользование в целях реализации решения о реновации жилищного фонда.<sup>17</sup>

- Закон города Москвы «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве» от 17.05.2017 г. № 14 - представляется сокращенной версией Закона о программе реновации жилищного фонда. В документе утверждены все общие, основные условия и правила реализации проектов реновации в городе Москве как и в указанном нормативно-правовом акте за одним исключением – в данном документе имеется отдельная глава, утверждающая дополнительные гарантии создания комфортной среды проживания граждан при осуществлении реновации. Согласно указанной главе при реализации

---

<sup>16</sup> О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве: Постановление Правительства Москвы от 01.08.2017 года N 497-ПП (с изменениями на 11 февраля 2020 года) [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 07.01.2021)

<sup>17</sup> Об особенностях оформления земельно-правовых отношений в целях реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве и о внесении изменения в постановление Правительства Москвы от 28 июня 2017 г. N 396-ПП: Постановление Правительства Москвы от 05.10.2017 г. N 746-ПП [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 09.01.2021)

проектов реновации город обязуется выполнять строительство новых домов в том же районе, где были расположены аварийные дома, а также обязуется соблюсти градостроительные требования к организации жилой застройки – подразумевается обеспечение пешеходной доступности к социально значимым объектам, организации требуемого согласно нормативам количества озеленения в районах и другое.<sup>18</sup>

- «Об учете мнения населения по проекту реновации жилищного фонда в городе Москве» Постановление Правительства Москвы от 02.05.2017 г. № 245-ПП - утверждает правила проведения голосования о включении многоквартирных домов в проект программы реновации жилищного фонда в городе Москве. Рассматриваемым документом устанавливаются правила организации указанного голосования. Решение о включении многоквартирного дома в программу реновации считается принятым, если «за» проголосовало 2/3 голосовавших.<sup>19</sup>
- «Об утверждении Адресного перечня кварталов (территорий), в границах которых расположены существующие или подлежащие образованию земельные участки, предназначенные для проектирования и строительства в течение 2017-2021 годов "стартовых" многоквартирных домов, обеспечивающих "волновое переселение" граждан в целях реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве» Постановление Правительства Москвы от 26.09.2017 г. № 708-ПП – утверждает перечень кварталов, в которых следует сформировать земельные участки или зарезервировать уже существующие участки для последующего строительства на них стартовых домов для переселения граждан.<sup>20</sup> Согласно данному нормативно-правовому акту заместителю Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства необходимо привести до 2021 года

---

<sup>18</sup> О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве: Закон города Москвы от 17.05.2017 г. № 14 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (Дата обращения: 07.01.2021)

<sup>19</sup> Об учете мнения населения по проекту реновации жилищного фонда в городе Москве: Постановление Правительства Москвы от 02.05.2017 г. № 245-ПП [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 10.01.2021)

<sup>20</sup> Об утверждении Адресного перечня кварталов (территорий), в границах которых расположены существующие или подлежащие образованию земельные участки...: Постановление Правительства Москвы от 26.09.2017 г. № 708-ПП [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 09.01.2021)

многоквартирные дома и помещения общего пользования в многоквартирных домах, в которых предоставляются жилые помещения для переселяемых граждан, и прилегающую к ним территорию в соответствии с содержащимися в постановлении Правительства Москвы от 08.08.2017 г. N 515-ПП "Об утверждении Базовых требований к благоустройству территории жилой застройки при реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве" и постановлении Правительства Москвы от 08.08.2017 г. N 516-ПП "Об утверждении Требований к улучшенной отделке равнозначных жилых помещений, предоставляемых взамен жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации жилищного фонда в городе Москве" требованиями.<sup>2122</sup>

Согласно первому из перечисленных документов, Правительство города утвердило базовые требования к благоустройству территории жилых районов, которые были внесены в адресный перечень проектов реновации. Рассматриваемые базовые требования к благоустройству включают в себя четкий перечень материального оснащения жилых дворов, проездов, тротуаров, детских площадок, а также некоторые обязательные планировочные особенности проектируемой территории.

В то же время, в целях обеспечения жилищных прав собственников жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации жилищного фонда в городе Москве Постановлением Правительства Москвы от 08.08.2017 г. N 516-ПП "Об утверждении Требований к улучшенной отделке равнозначных жилых помещений, предоставляемых взамен жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации жилищного фонда в городе Москве" утверждены требования к улучшенной отделке равнозначных жилых помещений, предоставляемых взамен жилых помещений в

---

<sup>21</sup> Об утверждении Базовых требований к благоустройству территории жилой застройки при реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве: Постановление Правительства Москвы от 08.08.2017 г. N 515-ПП [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 09.01.2021)

<sup>22</sup> Об утверждении Требований к улучшенной отделке равнозначных жилых помещений, предоставляемых взамен жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации жилищного фонда в городе Москве: Постановление Правительства Москвы от 08.08.2017 г. N 516-ПП [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 09.01.2021)

многоквартирных домах, включенных в Программу реновации жилищного фонда.

- «Об учреждении Московского фонда реновации жилой застройки» Постановление Правительства Москвы от 8 августа 2017 г. N 517-ПП - учреждается специальный орган, который будет обеспечивать финансирование проектов, нацеленных на обновление среды жизнедеятельности и создание благоприятных условий проживания граждан, предотвращение роста аварийного жилищного фонда, обеспечения развития жилых территорий и их благоустройства. Учредителем фонда является Департамент строительства города Москвы, который контролирует действия фонда. Фонд осуществляет расходование средств на цели, утвержденные советом Фонда, а также осуществляет иные свои полномочия.<sup>23</sup>
- «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки, согласования и представления на утверждение проектов планировки территории в целях реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве» Постановление Правительства Москвы от 10.04.2018 г. N 282-ПП - устанавливаются требования к подготовке и содержанию документов по планировке территории реновации, технического задания, а также утверждается список органов власти города, ответственных за принятие проектов правовых актов по утверждению таких проектов планировки территорий реновации.<sup>24</sup>
- «О порядке рассмотрения обращений об исключении многоквартирных домов из Программы реновации жилищного фонда в городе Москве» Постановление Правительства Москвы от 01.09.2017 г. N 624-ПП - документом предусматривается возможность исключить конкретный многоквартирный дом из адресной программы реновации жилищного фонда. С этой целью предусмотрено проведение общего собрания жителей многоквартирного дома с сопутствующей подготовкой протокола

---

<sup>23</sup> Об утверждении Методики формирования индекса качества городской среды: Распоряжение Правительства РФ от 23.03.2019 г. № 510-р [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 10.04.2021)

<sup>24</sup> Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки, согласования и представления на утверждение проектов планировки территории в целях реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве: Постановление Правительства Москвы от 10.04.2018 г. N 282-ПП [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 22.03.2021)

заседания. В случае принятия жильцами решения об отказе в участии в программе реновации инициатором собрания подготавливается пакет необходимой документации и направляется в Государственную жилищную инспекцию для дальнейшего рассмотрения в органах власти города.<sup>25</sup>

## **2. Документы в сфере градостроительной деятельности в Москве**

К данной группе документов отнесен только один нормативно-правовой акт, устанавливающий основы градостроительной деятельности в Москве:

- Закон г. Москвы от 25.06.2008 N 28 «Градостроительный кодекс города Москвы» - устанавливает структуру градостроительных документов (генеральный план, проекты межевания территории, проекты планировки территории, отраслевые схемы), подготавливаемых на территорию города Москвы, а также органов власти, которые участвуют в инициации, разработке и утверждении таких документов. В настоящем кодексе приводятся цели разработки градостроительной документации, правила, принципы, а также подробно описываются этапы утверждения таких документов от начала разработки до вступления в действие. Отдельная глава данного документа посвящена учету мнения жителей города при планировании развития города путем проведения публичных слушаний. Указан четкий порядок проведения слушаний, фиксирования его результатов, а также обязательные сроки.<sup>26</sup>

## **3. Программы по улучшению жилищных условий граждан**

В рассматриваемой группе документов присутствует один документ, который утверждает программу по улучшению жилищных условий жителей Москвы и предполагает управление целым рядом показателей в сфере строительства:

- «Об утверждении государственной программы города Москвы на среднесрочный период (2012-2016 гг.) «Жилище» Постановление Правительства Москвы от 27.09.2011 г. № 454-ПП – утверждает государственную программу со следующими целями: улучшения жилищных условий для жителей города, повышение комфортности и

---

<sup>25</sup> О порядке рассмотрения обращений об исключении многоквартирных домов из Программы реновации жилищного фонда в городе Москве: Постановление Правительства Москвы от 01.09.2017 г. N 624-ПП [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 07.01.2021)

<sup>26</sup> Градостроительный кодекс города Москвы: Закон г. Москвы от 25.06.2008 N 28 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (Дата обращения: 07.01.2021)



безопасности условий проживания в городе, улучшение качества жилищного фонда, создание комфортных условий временного проживания гостей столицы.<sup>27</sup>

Для достижения поставленных перед программой целей планируется управление следующими показателями жилищного строительства: динамика цен строительных материалов, динамика количества жилых площадей за последние годы, количество обеспеченных жильем граждан, качество жилья, обеспеченность сферы жилищного строительства кадрами, состояние жилищного фонда и другое.

#### **4. Документы в сфере гарантий жилищных прав граждан**

К указанной группе нормативно-правовых актов отнесен один документ, который относится к сфере обеспечения жилищных прав граждан при переселении и освобождении жилых помещений – он напрямую не относится к группе документов о реновации, так как охватывает данную сферу в целом, безотносительно реализации проектов реновации. Однако данный документ применяется и в сфере реновации:

- Закон города Москвы «Об обеспечении жилищных прав граждан при переселении и освобождении жилых помещений (жилых домов) в городе Москве» от 31.05.2006 г. N 21 - утверждает права граждан при переселении и освобождении жилых помещений в городе Москве. Документ подробно и развернуто устанавливает порядок, правила переселения, способы возмещения гражданам их жилых помещений и иные условия. В рассматриваемом законе подробно описана процедура переселения граждан в зависимости от их права на освобождаемое жилое помещение, подготовки документации о переходе прав на жилое помещение, оценки освобождаемого помещения, информирования граждан о начале переселения. Кроме того, указаны основания процесса переселения, а также иные условия реализации переселения граждан.<sup>28</sup>

Таким образом, на основе рассмотренного документа можно сделать следующий вывод: в сравнении с аналогичными нормативными актами для Санкт-Петербурга в данном документе более развернуто и подробно представлена проблематика реновации,

---

<sup>27</sup> Об утверждении государственной программы города Москвы на среднесрочный период (2012-2016 гг.) «Жилище»: Постановление Правительства Москвы от 27.09.2011 г. № 454-ПП [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 09.01.2021)

<sup>28</sup> Об обеспечении жилищных прав граждан при переселении и освобождении жилых помещений (жилых домов) в городе Москве: Закон города Москвы от 31.05.2006 г. N 21 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (Дата обращения: 07.01.2021)

побуждающая правительство города к реализации программы реновации, более конкретно отражены последовательные шаги реализации такой программы, кроме того, прослеживается также цель не только в улучшении жилищных условий и ликвидации аварийного жилья, но и также в целостном развитии города, формировании современных комфортных городских пространств, наиболее эффективном использовании общественного транспорта, насыщения города социально значимыми объектами, а также создания условий для уменьшения темпов каждодневной «маятниковой» миграции.<sup>29</sup>

### **Выводы**

В результате анализа указанных выше нормативно-правовых актов в сфере жилищного строительства и реновации, действующих в Санкт-Петербурге и Москве, представляется возможным сделать следующие выводы:

- в Санкт-Петербурге по сравнению с Москвой в меньшей степени разработана система документов в сфере реновации жилья, описание процедур имеет более контурный и обобщенный характер, имеются размытые формулировки. Отсутствие заранее предусмотренной процедуры подготовки градостроительной документации для реализации проектов реновации в Санкт-Петербурге, а также специфичный порядок подсчета голосов жильцов в ходе голосования за внесение дома в адресный реестр, привело к разительной разнице в темпах реализации проектов реновации в Москве и Санкт-Петербурге: так, на настоящий момент в Москве в 2020 году планируется переселение 242 домов. В настоящий момент, в стадии переселения уже находятся 157 домов. До конца года планируется переселение ещё 85 домов. Всего же с 2017 года 13,3 тыс. человек полностью переехали. В то же время в Санкт-Петербурге с начала действия программы реновации инвесторами было передано городу только 468 квартир, что составляет 2% от запланированных программой площадей реновации в городе.<sup>30 31</sup>

Отличающаяся система подсчета голосов, о которой было сказано выше, также во многом влияет на замедление темпов реновации. Проблема «последнего жильца» приводит к исключению все новых домов из адресной программы, а также к длительным судебным тяжбам.

---

<sup>29</sup> О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве: Постановление Правительства Москвы от 01.08.2017 года N 497-ПП (с изменениями на 11 февраля 2020 года) [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 07.01.2021)

<sup>30</sup> Городская программа Развитие застроенных территорий Санкт-Петербурга: Официальный сайт городской программы развития застроенных территорий Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]. URL: [https://rzt.spb.ru/about/adresny\\_spisok/](https://rzt.spb.ru/about/adresny_spisok/) (дата обращения 07.01.2021)

<sup>31</sup> Последние новости о программе реновации в Санкт-Петербурге в 2020 году: Grazhdaninu.com [Электронный ресурс]. URL: <https://grazhdaninu.com/> (дата обращения 07.01.2021)

Отсутствие четко прописанной процедуры взаимодействия органов власти в отношении подготовки документов территориального планирования в Санкт-Петербурге в рамках проектов реновации также во многом осложняет реализацию данных проектов. Документы территориального планирования часто меняются в отношении тех территорий, на которых запланирована реновация, что осложняет планирование реализации проектов. Отсутствие налаженной системы «резервирования» территорий, а также нерешенный вопрос с большим количеством зон с особыми условиями использования территорий в границах территорий реновации затрудняют реализацию проектов.

- отличие в схеме финансирования проектов реновации Москвы и Санкт-Петербурга. Главный принцип петербургской реновации заключается в том, что город не участвует финансово в расселении граждан. Разработка проектной документации, строительство домов и инженерных сетей, предоставление новых квартир жителям сносимых домов, снос — все это обязанность операторов программы реновации. Город же в свою очередь несет только затраты на возведение социальной инфраструктуры, включая в адресную инвестиционную программу необходимые по проекту планировки территории объекты.

В городе Санкт-Петербурге было определено, что застройщики будут получать возможность строить дома вместо снесенных, одну треть они должны предоставить бесплатно для расселения, а компенсировать свои затраты и заработать прибыль они смогут на продаже остальных двух третей квартир многоэтажного дома. Фактически застройщиков начали интересовать только центральные районы, где стоимость квартир выше других районов (Иванов, 2019).

Предметом инвестиционных договоров в Москве являются отдельные объекты, а в Санкт-Петербурге – целые территории. Не все застройщики готовы входить в столь масштабные и долгосрочные проекты (Максимов, 2017).

Вероятно, меньшая материальная мотивация инвесторов в Санкт-Петербурге является одной из причин замедленной реализации программы реновации по сравнению с Москвой.

Единственным инвестором реновации в Москве выступает бюджет, единственным застройщиком — Фонд реновации. Частные компании могут заработать, продав фонду квартиры в своих объектах, если они нужны для переселения, а также могут получить преференции от города, согласившись отдать часть принадлежащих им земельных участков.

- проблема «стартовых пятен» также в значительной степени осложняет реализацию проектов реновации. В городе Санкт-Петербурге действующая программа предусматривает переселение в новый дом в том же микрорайоне, а в городе Москве такое строгое территориальное расселение действует только в трех центральных районах. Все остальные территории расселяются в пределах округа. По этой причине застройщики города Санкт-Петербурга не смогли найти место для строительства домов во многих кварталах, и это существенно затормозило всю программу. В городе Санкт-Петербурге жители центральных районов не согласны с переселением их в черту округа, так как инфраструктура даже в черте одного округа развита по-разному, а расстояния значительно больше (Иванов, 2019).

### **Пункт 1.2: Определение понятия «реновация»**

В рамках данного параграфа выпускной квалификационной работы следует прежде всего рассмотреть определение понятия «реновация», которое приводится в различных нормативно-правовых актах, а также которое было предложено различными авторами научных исследований.

В 2017 году был опубликован документ (Федеральный закон от 01.07.2017 г № 141-ФЗ), вносящий изменения в Закон Российской Федерации "О статусе столицы Российской Федерации" от 15.04.1993 N 4802-1, в котором, помимо прочего, было впервые введено определение понятия «реновация жилищного фонда»: «При этом под реновацией жилищного фонда в городе Москве (далее также реновация) понимается совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с программой реновации жилищного фонда в городе Москве, направленных на обновление среды жизнедеятельности и создание благоприятных условий проживания граждан, общественного пространства в целях предотвращения роста аварийного жилищного фонда в городе Москве, обеспечивая развитие жилых территорий и их благоустройства».<sup>32</sup> Данное определение не дает понимания конкретной сути реновации и того, что она в себя включает как обширный процесс обновления территорий города. В то же время в данном документе отсутствуют четкие указания на то, какой результат

---

<sup>32</sup> О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей регулирования отдельных правоотношений в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации — городе федерального значения Москве»: Федеральный закон от 01.07.2017 г. № 141-ФЗ [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (Дата обращения: 07.01.2021)

ожидает получить город по окончании реализации проектов реновации. Однако следует принять во внимание тот факт, что приведенное определение может быть применено лишь в отношении тех мероприятий, которые осуществляются на территории города Москвы. Очевидно, что использование этого определения к аналогичным программам, которые реализуются в других регионах страны, не является корректным.

С целью поиска определения данного понятия, которое могло бы считаться приемлемым для использования в других регионах страны, применительно к другим проектам реновации, обратимся к Своду правил 147.13330.2012 «Здания для учреждений социального обслуживания. Правила реконструкции», в котором принято следующее определение «реновации здания»: «комплекс взаимосвязанных строительных работ, включающий в себя полную реконструкцию объекта, его дальнейшую адаптацию к новым потребностям, изменение функционального назначения». Согласно этому же документу под понятием «реконструкцией объекта» понимается «перестройка здания, сооружения для усовершенствования функционирования или использования по иному назначению».<sup>33</sup>

В то же время, в Градостроительном кодексе РФ указано следующее: «реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов».<sup>34</sup>

В результате анализа приведенных определений можно сделать следующий вывод: реновация зданий (если судить по определению из СП 147.13330.2012) предполагает их реконструкцию, то есть замену несущих строительных конструкций, которые в виду физического износа уже не в состоянии выполнять свою функцию, и (или) изменение параметров объекта капитального строительства (надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства). Однако такой вывод идет вразрез с практической реализацией проектов реновации, в рамках которых нередко

---

<sup>33</sup> Свод правил 147.13330.2012. Здания для учреждений социального обслуживания. Правила реконструкции: Утвержден приказом Госстроя от 27.12.2012 г. N 134/ГС [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 12.12.2020)

<sup>34</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (Дата обращения: 07.01.2021)

производят снос многоквартирных домов и последующее строительство совершенно новых зданий жилого фонда.

В этой связи такие авторы как Хайруллин В.А., Терехов И.Г. и Аболихин А.А. предлагают во избежание путаницы в понятийной терминологии ввести понятие «реновация территорий», под которым бы подразумевалось «вынужденное освобождение территории от строительных объектов, путем их сноса, включая демонтаж инженерных коммуникаций, сетей и элементов предыдущей инфраструктуры, для создания условий под новое строительство, отвечающее современным требованиям эксплуатации строительных объектов» (Хайруллин, 2017). При этом понятие «реновация территорий» будет равнозначна понятию «реновация жилых территорий».

Таким образом предлагается разграничить процесс реконструкции, перестройки и капитального ремонта жилого фонда и процесс сноса жилого фонда, не отвечающего современным требованиям эксплуатации с последующей застройкой новыми многоквартирными домами, рисунок 1 (представленное разделение предлагается авторами настоящей статьи).



Рис. 1 – Предлагаемое разделение видов реновации

В рамках настоящего исследования важно рассмотреть также определение данного понятия, которое было сформулировано Т.Ю. Овсянниковой: «реновация жилого дома» — это процесс обновления жилых зданий, восстановления их потребительских свойств путем замены физически и морально изношенных конструктивных и конструктивно-технических его частей в целях поддержания его потребительских свойств.

Реновация жилого фонда осуществляется с основной целью — привести имеющиеся здания, входящие в состав жилищного фонда, в соответствие с современными требованиями и стандартами жилья, что позволит улучшить имеющиеся жилищные условия и эффективно использовать материальные фонды города (Акимов, 2017)

В целях исследования авторами настоящей работы принято следующее определение понятия «реновация» - совокупность мероприятий, направленных на сокращение количества жилья, находящегося в аварийном состоянии, которые могут быть реализованы как с сохранением исходных домов, так и с их ликвидацией и последующим новым строительством, а также реализуемые в отношении как отдельных многоквартирных домов, так и жилых территорий.

### **Пункт 1.3: Цели, задачи и методы реновации**

Цели и задачи реновации можно рассмотреть на основе Закона Санкт-Петербурга N 238-39 «Об адресной программе Санкт-Петербурга «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге» от 6.05.2008 г. Следует отметить, что под реновацией в упомянутом документе подразумеваются оба из указанных выше видов редевелопмента. Данный вывод можно сделать, исходя из анализа статьи 2 Закона Санкт-Петербурга N 238-39, в которой приведены основания для включения в решение о развитии застроенных территорий «зданий, строений, сооружений, находящихся на планируемых к развитию застроенных территориях в Санкт-Петербурге и планируемых к сносу, реконструкции».<sup>35</sup>

В указанном документе выделены следующие цели и задачи развития застроенных территорий в Санкт-Петербурге:

- 1) изменение социальных и экономических параметров жилищного фонда в сторону повышения;
- 2) повышение эффективности использования территорий города, которые застроены домами, подлежащими сносу или реконструкции;
- 3) реконструкция и последующее развитие системы инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры города;
- 4) как результат выполнения предыдущих задач – снижение затрат на эксплуатацию и ремонт жилищного фонда, увеличение показателей эксплуатационных характеристик жилья.

В результате анализа приведенных пунктов возникает вопрос о том, что понимается под «эффективностью использования территорий» и как ее можно оценить, иными словами, какими методами необходимо проводить оценку этого параметра и

---

<sup>35</sup> Об адресной программе Санкт-Петербурга "Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге": Закон Санкт-Петербурга от 06.05.2008 г. № 238-39 (с изменениями на 2 июля 2020 года) [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 08.01.2021)

какие показатели должны входить в комплексное «измерение» эффективности территорий, имеющейся в результате реализации проектов реновации жилого фонда и проектов реновации жилых территорий.

Следует отметить, что, по мнению авторов настоящей работы, представленные цели реализации проектов реновации, в целом, являются адекватными и отражают все потребности города, которые призваны решить проекты реновации. Однако добавление в данный список перечисленных пунктов могло бы позволить программе реновации в Санкт-Петербурге приобрести более комплексный характер, благодаря чему решалось бы сразу несколько острых проблем города:

- развитие «трудовой» инфраструктуры территорий реновации для снижения затрат времени жителей на ежедневный путь к местам приложения труда, снижения темпов «маятниковой миграции»;
- повышение площади озелененных территорий в целях улучшения экологической обстановки и повышения качества городской среды.

В этом же документе представлены основные результаты, которые город рассчитывает получить по окончании реализации проектов реновации жилого фонда и проектов реновации жилых территорий:

- прежде всего, повышение уровня обеспеченности населения города жильем, а также улучшение комфортности условий проживания;
- неукоснительное соблюдение регламентов градостроительного проектирования, а также экологических, санитарных и иных правил и норм жилой застройки в городе;
- повышение архитектурной выразительности застройки, а также рост градостроительных показателей;
- создание инженерной и социальной инфраструктур, которые соответствуют современным нормативным требованиям и потребностям города в целом;
- и, как уже отмечалось ранее в задачах – снижение расходов на эксплуатацию многоквартирных домов либо в результате их реконструкции, либо строительства новых домов.<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> Об адресной программе Санкт-Петербурга "Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге": Закон Санкт-Петербурга от 06.05.2008 г. № 238-39 (с изменениями на 2 июля 2020 года) [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 08.01.2021)



В Постановлении Правительства Москвы «О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве» от 01.08.2017 г. N 497-ПП также утверждены основные задачи, которые ставит перед собой город при реализации программы реновации<sup>37</sup>:

- изменение планировочной структуры города, переход к полицентрической организации, обеспечение пешеходной доступности между жилыми домами и социально значимыми объектами, увеличение эффективности использования общественного автотранспорта;

- изменение планировочной структуры с созданием зданий смешанного назначения с целью интеграции мест приложения труда в жилые кварталы для уменьшения «маятниковой» миграции;

- повышение энергоэффективности жилого фонда города;

- повышение качества экологической составляющей города;

- модернизация инженерной инфраструктуры города;

- обновление и модернизация архитектурного облика города.

Представленные задачи реновации для Москвы, по мнению авторов настоящей работы, являются полными и точно отражают суть проектов реновации.

Анализ состава задач реновации, которые указаны в двух из перечисленных документов, позволяет сделать вывод:

1) в Москве и Санкт-Петербурге процесс имеет несколько совпадающих направлений, которые касаются повышения энергоэффективности многоквартирных домов за счет привлечения новых технологий в строительстве и современных материалов, а также модернизации сетей инженерных коммуникаций;

2) в Москве в отличие от Санкт-Петербурга стоят задачи также по обновлению облика жилых районов города, изменения планировочной структуры города, которая необходима для разгрузки центра города, планируется создать площади для мест приложения труда в непосредственной близости от жилых домов. Кроме того, большое внимание уделяется также эффективности функционирования сети общественного транспорта. Наконец, задачей реновации является улучшение экологической обстановки реновируемых территорий;

3) задачи, стоящие перед «московской» реновацией, являются более обширными и затрагивающими целый комплекс взаимосвязанных структур города, в то время как

---

<sup>37</sup> О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве: Постановление Правительства Москвы от 01.08.2017 года N 497-ПП (с изменениями на 11 февраля 2020 года) [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 07.01.2021)

задачи реновации в Санкт-Петербурге характеризуют ее как более локализованную и не имеющую привязки к общей структуре города.

Реновация жилищного фонда может быть осуществлена различными методами, которые определяются исходным состоянием реновируемого жилищного фонда:

- реконструкция;
- модернизация;
- реставрация;
- капитальный ремонт;
- ликвидация здания с последующим возведением нового здания.<sup>38</sup>

Рассмотрим каждый из указанных выше методов реновации более подробно.

Реконструкция здания представляет собой изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.<sup>39</sup>

Модернизация здания согласно СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» является частным случаем реконструкции, предусматривающим изменение и обновление объемно-планировочного и архитектурного решений существующего здания старой постройки и его морально устаревшего инженерного оборудования в соответствии с требованиями, предъявляемыми действующими нормами к эстетике условий проживания и эксплуатационным параметрам жилых домов и производственных зданий.<sup>40</sup>

Реставрация здания – работы по укреплению и восстановлению поврежденных конструкций здания, являющегося памятником истории, культуры и искусства. При этом, как правило, основная структура здания в ходе реставрации затрагивается в минимальной степени. Главные виды ремонтных работ – смена и окраска кровель,

---

<sup>38</sup> Акимов С.Ф., Малахов В.Д. Реновация как направление воспроизводства жилищного фонда // Экономика строительства и природопользования. – 2017. – №1(2). – с. 3-8

<sup>39</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (Дата обращения: 07.01.2021)

<sup>40</sup> СП 13-102-2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений: Утвержден постановлением Госстроя России от 21.08.2003 г. N 153 [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 12.12.2020)

восполнение утрат штукатурки, возобновление покраски стен, замена обветшалых несущих конструкций и т. д.<sup>41</sup>

Капитальный ремонт - проведение комплекса строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания и функционального назначения, предусматривающих восстановление его ресурса с частичной заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.<sup>42</sup>

Ликвидация здания с последующей постройкой на его месте нового здания подразумевает создание нового здания с использованием современных строительных материалов, инженерных и архитектурных решений, которое по своим планировочным решениям будет отличаться от прежнего здания. В указанном случае может быть увеличена жилая площадь здания.

По мнению таких авторов как Акимов С.Ф. и Малахов В.Д., в ряд методов, с помощью которых осуществляется реновация жилищного фонда, входит освоение новых территорий с последующим строительством новых жилых зданий. Однако по мнению авторов настоящей работы, указанный метод не имеет отношения к реновации жилого фонда и жилых территорий, а является отдельным процессом – комплексным освоением территорий. В увязке с указанным замечанием таблица 1 из публикации данных авторов была скорректирована. В таблице представлены описанные выше методы реализации проектов реновации с описанием их содержания, а также делением на группы интенсивных и экстенсивных методов.

Таблица 1 – Методы реновации жилого фонда и жилых территорий (Хайруллин, 2017)

Группа методов реновации	Метод реновации	Содержание метода
Экстенсивные методы реновации жилищного фонда	Строительство новых жилых зданий на месте сносимого жилищного фонда (ликвидация старого жилого фонда)	Полное возмещение физического и морального износов ветхих фондов

<sup>41</sup> Асаул А.Н., Казаков Ю.Н., Ипанов В.И. Реконструкция и реставрация объектов недвижимости [Электронный ресурс]: Учебник. / А.Н. Асаул. — Электрон. дан. — СПб.: Гуманистика, 2005. – 288 с. — URL: <http://www.aup.ru/> — Загл. с экрана. (Дата обращения: 20.09.2020 г.)

<sup>42</sup> Об утверждении Положения о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства инженерных коммуникаций, сооружений и объектов дорожно-транспортного обеспечения в городе Москве: Постановление Правительства Москвы от 30.07.2002 г. N 586-ПП (с изменениями на 23 декабря 2015 года) [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 18.01.2021)

Группа методов реновации	Метод реновации	Содержание метода
Интенсивные методы воспроизводства жилищного фонда	Модернизация объектов жилой недвижимости	Обеспечение улучшения потребительских и эксплуатационных качеств существующих жилых домов (экологичности, энергоэффективности, качества и т.д.)
	Реконструкция и реставрация жилых помещений	Переустройство и перепланировка жилых домов с заменой несущих конструкций. Позволяет продлить срок эксплуатации объекта жилой недвижимости
	Реконструкция здания и капремонт систем жизнеобеспечения	Усиление несущих конструкций, устранение дефектов. Замена перегородок, перекрытий прочих конструкций. Реконструкция и устройство инженерных сетей
	Реконструкция	Устройство пристроек и зданий-вставок. Устройство надстроек и мансард. Устройство лоджий и выносных лифтовых шахт. Устройство эксплуатируемых подвальных помещений

Применение представленных в таблице методов реновации приводит к различным ее результатам:

- строительство новых зданий на месте реновируемых позволяет сократить затраты на эксплуатацию объекта, увеличить доходность объекта, а также обеспечить увеличение срока службы объекта;
- модернизация зданий, в свою очередь, позволяет уменьшить расходы на эксплуатацию объекта и увеличить срок его службы, при этом доходность объекта остается на прежнем уровне;
- реставрация жилых помещений обеспечивает увеличение срока службы здания без сопутствующего снижения расходов на эксплуатацию здания и роста доходности здания;
- капитальный ремонт позволяет сократить расходы на эксплуатацию объекта, а также незначительно продлить срок службы здания;
- реконструкция здания с увеличением рабочих и жилых площадей позволяет увеличить доходность здания, однако не способствует увеличению срока службы здания и сокращению затрат на его эксплуатацию.

По мнению авторов настоящей работы, методы реновации такие как реконструкция и модернизация объектов жилищного фонда могут быть оправданы в проекте реновации лишь в случае, если такие здания представляют архитектурную или

историческую ценность, а также если здание под реновацию входит в архитектурный ансамбль, ввиду чего его разрушение повлечет за собой нарушение эстетического облика территории. Важно также учитывать степень износа здания и физическую возможность замены инженерных коммуникаций в здании в случае его сохранения. Иными словами, выбор между новым строительством и модернизацией или реконструкцией здания находится в поле инженерных изысканий и расчетов, а также экономической оценки проекта.

#### **Пункт 1.4 «Этапы реализации проектов реновации в Москве и Санкт-Петербурге. Результаты реализации проектов реновации»**

Целью данного пункта является выявление и анализ этапности реализации проектов реновации в Москве и Санкт-Петербурге, которая имеет особенности для каждого города ввиду различий подходов к реновации, способу финансирования, а также отличий нормативно-правовой базы. Далее представлен результат работы по выявлению этапности проектов реновации, а также ее анализ.

##### **Москва**

После утверждения Программы реновации жилищного фонда в городе Москве реализуются следующие мероприятия:

1) Проведение аукциона на право заключения договора о РЗТ

Победителем такого аукциона признается застройщик, который предложил самую большую цену за право заключения договора о РЗТ. На основании данного договора застройщик не приобретает никаких прав на застраиваемый участок.

2) Формирование нормативной правовой базы города Москвы для реализации Программы реновации.

3) Проведение голосования собственников жилых помещений многоквартирных домов за включение каждого дома в программу РЗТ. На основании полученных результатов делается окончательный вывод о внесении или исключении каждого конкретного дома в программу. Заключение договоров с собственниками и нанимателями жилых помещений о предоставлении равнозначных жилых помещений или денежного возмещения.

4) Подготовка градостроительной документации, необходимой для реализации Программы реновации, и определение этапов реализации Программы реновации, сроков их выполнения.

5) Проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирных домов, предназначенных для переселения.

6) Обеспечение выполнения необходимых мероприятий по созданию комфортной среды проживания, благоустройству территорий, предназначенных для строительства многоквартирных домов для переселения граждан.

7) Обеспечение необходимыми объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктур территорий, предназначенных для строительства многоквартирных домов для переселения граждан.

8) Переселение жителей многоквартирных домов, включенных в Программу реновации, в равнозначные жилые помещения или предоставление равноценного возмещения в денежной или натуральной форме. Приобретение жителями многоквартирных домов за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им равнозначные жилые помещения, в порядке, установленном нормативным правовым актом города Москвы.

9) Снос многоквартирных домов, включенных в Программу реновации, после завершения переселения жителей таких домов в равноценные жилые помещения или предоставления им равноценного возмещения, а также после предоставления всем собственникам нежилых помещений предварительного и равноценного возмещения за их нежилые помещения.

10) Строительство взамен снесенных домов, включенных в Программу реновации, новых многоквартирных домов, предназначенных для переселения

В Москве во всех проектах реновации застройщиком выступает Московский фонд реновации. Данному фонду передаются земельные участки либо в аренду, либо в безвозмездное пользование.

### **Санкт-Петербург**

1) Первым этапом реализации проектов развития территорий является определение органами власти города (Комитет по строительству, Комитет по градостроительству и архитектуре, Комитет по энергетике и инженерному обеспечению и Жилищный комитет) списка застроенных территорий Санкт-Петербурга, которые нуждаются в развитии.

2) На следующем этапе в отношении таких застроенных территорий Правительством Санкт-Петербурга принимается решение о РЗТ на основании обращения органа государственной власти Санкт-Петербурга, органа местного самоуправления в Санкт-Петербурге, физических или юридических лиц, если на застроенной территории расположены многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, либо многоквартирные дома, снос,

реконструкция которых планируются на основании адресной программы Санкт-Петербурга "Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге".

3) Далее организуется проведение аукционов на право заключения договоров о РЗТ. В обязательства Комитета по строительству входит подготовка документации, необходимой для проведения указанных аукционов.

Комитет по управлению городским имуществом обеспечивает организацию проведения аукционов на право заключения договоров. Аукционы являются открытыми по составу участников и по форме подачи предложений по цене. Право на заключение договоров на РЗТ является предметом аукционов. Начальная цена предмета аукционов определяется по результатам проведенной оценки стоимости права на заключение договоров. С победителями аукционов город заключает договоры о РЗТ. Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные победителям аукционов, определяется в размере земельного налога, подлежащего уплате за соответствующий участок.<sup>43</sup>

4) Далее по решению Комитета по градостроительству и архитектуре осуществляется подготовка проекта планировки застроенной территории и проекта межевания застроенной территории. В составе проектов планировки застроенных территорий разрабатывается план реализации мероприятий по развитию застроенных территорий, определяющий последовательность и сроки сноса, реконструкции многоквартирных домов, а также находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга жилых зданий, строений, сооружений, за исключением объектов культурного наследия, планируемых к сносу, реконструкции при развитии застроенных территорий. Подготовка документации по планировке территории осуществляется силами и за счет организаций, с которыми городом заключены договоры о РЗТ.

Комитет по градостроительству и архитектуре осуществляет расчет и представляет утвержденные расчетные показатели обеспечения застроенных территорий объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры.

5) На следующем этапе проводятся голосования собственников жилых помещений многоквартирных домов, расположенных на территориях, в отношении которых принято решение о развитии. В результате голосования принимается

---

<sup>43</sup> Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при принятии решений о развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге и о проведении аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге: ПП Санкт-Петербурга от 10.04.2007 г. N 386 (с изменениями на 28 апреля 2014 года) [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 15.01.2021)

окончательное решение о внесении или исключении дома из адресного списка. На данном этапе также с собственниками жилых помещений заключаются договоры мены на другие благоустроенные жилые помещения, расположенные в границах этой же территории. Вместо освобождаемых квартир, в отношении которых были заключены договоры социального найма, каждой семье также предоставляется новое жилье с общей площадью не менее ранее занимаемой. При этом собственники, также как и наниматели, получают возможность улучшить свои жилищные условия. Им может быть предоставлено жилое помещение, превышающее общую площадь ранее занимаемого, но не более чем на 9 кв. м на всю семью.

Правительство Санкт-Петербурга принимает участие в форме осуществления за счет средств бюджета Санкт-Петербурга мероприятий по предоставлению гражданам, выселяемым из жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, других жилых помещений в случае, если такие обязательства в соответствии с решением о развитии застроенных территорий не возложены на лиц, с которыми заключены договоры.<sup>44</sup>

6) Далее на «стартовых пятнах», располагающихся близи территории, в отношении которой принято решение о РЗТ, осуществляется строительство многоквартирных домов, которые должны служить местом для первой волны переселения жителей. Победителем аукциона также возводятся объекты инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур. В качестве способа обеспечения исполнения обязательств по договору РЗТ служит предоставление победителями торгов Санкт-Петербургу банковской гарантии или иного обеспечения надлежащего исполнения победителем торгов.

7) На следующем этапе городу передаются в собственность жилые помещения для их дальнейшей передачи собственникам и нанимателям жилых помещений в многоквартирных домах, по которым заключен договор о РЗТ. Кроме того, городу также передаются объекты социальной и инженерной инфраструктуры.<sup>45</sup>

8) После переселения всех жителей многоквартирных домов, данные дома сносятся и на их месте возводят новые дома для продолжения волнового переселения.

---

<sup>44</sup> Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов...: ПП Санкт-Петербурга от 10.04.2007 г. N 386 (с изменениями на 28 апреля 2014 года) [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 15.01.2021)

<sup>45</sup> Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов...: ПП Санкт-Петербурга от 10.04.2007 г. N 386 (с изменениями на 28 апреля 2014 года) [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 15.01.2021)



В Санкт-Петербурге модель финансирования проектов реновации отличается от Москвы. Отличие состоит в том, что на снос ветхих домов и возведение новых многоквартирных домов осуществляется за счет застройщика, который должен получить прибыль от своих инвестиций путем продажи дополнительно построенных жилых помещений. Правительство города осуществляет лишь частичную финансовую поддержку застройщиков за счет бюджетных средств из фондов на капитальный ремонт и другое.

В результате анализа этапности реализации проектов реновации в Москве и Санкт-Петербурге можно сделать следующие выводы:

- последовательность реализации проектов в указанных городах при общем рассмотрении имеет много сходств, то есть первоначальное определение списка объектов реновации, голосование жителей многоквартирных домов и иное;

- при этом, для Москвы характерно первоначальное проведение аукциона на заключение договора о развитии застроенных территорий и уже после подготовка нормативной базы для проектов реновации, в то время как в Санкт-Петербурге такая нормативная база формируется перед проведением аукционов;

- ввиду различий подхода к определению возможного расположения новых многоквартирных домов взамен снесенных в Москве и Санкт-Петербурге (в Санкт-Петербурге переселение жильцов должно быть произведено в рамках их изначального района проживания, в то время как в Москве такое требование относится не ко всем проектам реновации) отличается скорость реализации проектов и территориальная последовательность переселения.

Далее рассмотрим результаты, которые достигаются или должны быть достигнуты в результате реализации проектов реновации.

Проекты реновации направлены на достижение оптимального сочетания жилой, социальной и коммерческой функций. Эффекты от реализации проектов реновации можно разделить на две группы – неэкономические и экономические.

К группе неэкономических эффектов относится:

- Снижение степени износа жилой застройки;
- Улучшение жилищных условий населения;
- Улучшение социальной инфраструктуры в кварталах, в которых проходит реновация;
- Повышение энергосбережения.

В качестве экономического эффекта выступает поток денежных средств (чистых средств): чистая приведенная стоимость и внутренняя норма доходности (Киевский, 2017).

В зависимости от вида редевелопмента территории: реновация жилого фонда и реновация жилых территорий, в список перечисленных эффектов реновации может также включаться и другие.

Проекты реновации направлены на создание современной и комфортной городской среды. Улучшение жилищных условий, повышение энергоэффективности многоквартирных домов, обеспечение дополнительных жилых площадей являются важными задачами, которые решает реновация. Улучшение жилищных условий населения в целом положительно сказывается на улучшении демографической обстановки, повышении уровня жизни населения, образования, здравоохранения, снижении криминогенной ситуации (Малкина, 2014).

Модернизация инженерных сетей жилых районов в рамках данных программ, а также возведение объектов социальной инфраструктуры благоприятно влияют на имидж района и уровень жизни проживающих там людей.

Проекты реновации обладают также отрицательными эффектами, которые могут распространяться на различные сферы жизни города. Так, среди недостатков данных проектов следует выделить следующие:

- необходимость реализации таких проектов требует проведения голосования собственников или нанимателей жилых помещений многоквартирных домов «за» или «против» внесения таких домов в адресный реестр, при этом существует две модели учета голосов и принятия решения в соответствии с ними: в Санкт-Петербурге для внесения дома в адресный реестр требуется 100%-ое согласие всех правообладателей в данном доме, в Москве же достаточно 2/3 проголосовавших для принятия решения. В результате, по причине неэффективности первой модели подсчета голосов достаточно проблематично реализовать полноценный проект реновации жилых территорий, так как от каждого жильца зависит дальнейшая судьба проекта, в то же время «московская» модель подсчета голосов приводит к нарушению прав собственности тех жильцов, мнение которых осталось в меньшинстве. Описанное обстоятельство приводит к недовольству жителей и ухудшает имидж таких проектов.

- благоустройство территорий, прошедших реновацию, а именно – степень насыщенности «зелеными» зонами – не соответствует прежнему уровню озеленения данных территорий, что отрицательно сказывается на экологии жилого района и города в целом. Кроме того, отрицательно влияет на экологию и увеличение этажности вновь

построенных домов относительно снесенных, так как это приводит к увеличению количества жителей района и, как следствие, к росту количества автомобилей и объема автомобильных выхлопов.

- рост количества жителей помимо прочего увеличивает также нагрузку на инженерную инфраструктуру района и транспортную систему района.

- строительство новых домов на месте снесенных в рамках проектов реновации осуществляется по проектам, которые не имеют привязки к архитектурному облику района, ввиду чего новые и старые дома эстетически не «перекликаются» друг между другом (Малкина, 2014).

На основе приведенных возможных положительных и отрицательных результатов реализации проектов реновации можно сделать следующий вывод: обеспечение достаточного уровня инвестиций, а также учет принципов устойчивого развития может способствовать снижению рисков появления указанных негативных последствий реализации проектов реновации.

### **Пункт 1.5 «Роль землеустройства и кадастров в реализации проектов реновации»**

Основными нормативно-правовыми актами в сфере землеустройства и кадастров в РФ являются ФЗ № 221 «О кадастровой деятельности» и ФЗ № 218 «О государственной регистрации недвижимости». Данные документы утверждают набор тех сведений, которые необходимы к внесению о каждом объекте недвижимости, порядок получения этих сведений, список компетентных специалистов, участвующих в этом процессе, а также иные сопутствующие регламенты.

Так, согласно 218-ФЗ обо всех земельных участках при регистрации в ЕГРН вносятся следующие сведения: кадастровый номер, площадь, адрес/местоположение, кадастровая стоимость, правообладатель и реквизиты документов-оснований о праве и другое.<sup>46 47</sup> На основе данных сведений государство может:

#### **1) исчислять земельный налог**

Расчет данного налога производится с помощью специальной формулы на основе кадастровой стоимости земельного участка, определенной в ходе массовой кадастровой оценки рыночной стоимости объектов недвижимости. С помощью

---

<sup>46</sup> О кадастровой деятельности: Федеральный закон РФ от 24.07.2007 № 221-ФЗ [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (Дата обращения: 07.01.2021)

<sup>47</sup> О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон РФ от 13.07.2015 № 218-ФЗ [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (Дата обращения: 07.01.2021)

налогового механизма государство обеспечивает «удаление» наименее эффективных землепользователей с потенциально эффективных земельных участков, так как неэффективные землепользователи с течением времени оказываются не способны организовать хозяйство с достаточной выручкой и оплатой всех обязательств, в том числе налоговых, и тогда на их место приходят другие землепользователи.

2) обеспечивать активный земельный оборот, его развитие и контроль

Активный земельный оборот невозможен без достаточно открытой и полной базы данных об объектах этого земельного оборота. Развитые рыночные отношения формируются на базе открытой и конкурентной среды, широких экономических прав. В то же время, государство как номинальный собственник этой базы данных, то есть системы кадастра, а также широкие правовые возможности способно контролировать земельный оборот. Кроме того, на основе полной и широкодоступной базы данных об объектах недвижимости, государство привлекает инвестиции в недвижимость, так как наличие развитой системы кадастра является показателем правовой «чистоты» объектов недвижимости. Кроме того, это дает возможность инвесторам отследить всю историю объектов недвижимости и проконтролировать отсутствие арестов, обременений и проч. (Ачмиз, 2019).

3) гарантировать правообладателям охрану их прав на земельные участки, так как эти права, а также границы участков, официально установлены и зарегистрированы в ЕГРН

Зарегистрированные в ЕГРН сведения об объектах недвижимости при их внесении подвергаются обязательной верификации специальными должностными лицами – государственными регистраторами. Это государственные служащие, которые подтверждают подлинность вносимых в ЕГРН сведений, после чего государство использует эти сведения, а также гарантирует их истинность в случае возникновения судебных споров или иных прений по поводу недвижимости.

4) обеспечивать развитие территории, планирование и эффективное использование земельных ресурсов;

Сведения об объектах недвижимости, содержащиеся в кадастре, и их полнота, позволяют государству располагать более оперативной и полной информацией об имеющихся на рынке объектах, их характеристиках и, исходя из этого, реализовывать земельную и рыночную политику.

5) решать земельные споры

Число земельных споров имеет обратную зависимость от объема информации об объектах недвижимости, содержащейся в ЕГРН. Чем больше число земельных участков, поставленных в определенных границах на кадастровый учет с зарегистрированными правами, тем меньше споров возникает между правообладателями, например смежных земельных участков, можно наблюдать. Согласно статистическим данным, наибольшее число споров по поводу земель возникает именно в отношении границ этих земель. Межевание и своевременное осуществление учета, в особенности это касается тех территорий, где только планируется новое развитие, может предупредить спорные ситуации по поводу земли.

6) осуществлять приватизацию земель и ипотечное кредитование

В целях осуществления приватизации обязательным является формирование (образование) земельного участка из муниципальных или государственных земель. Таким образом, в процессе приватизации кадастр также особенно важен. Ипотечное кредитование также реализуется с участием регистрационно-учетных действий с объектом недвижимости.

Важную роль в обеспечении эффективного управления земельными ресурсами осуществляют также специализированные государственные органы, которые выполняют мониторинг и контроль использования земель. Данный процесс реализуют с целью выявления нецелевого использования, неиспользования, а также загрязнения земель. Кроме того, похожими полномочиями обладают органы власти городов, которые устанавливают и контролируют соблюдение определенных градостроительных требований по использованию территорий. Перечисленные виды контроля позволяют:

- осуществить «отсеивание» недобросовестных землепользователей, а также землепользователей, которые своими методами управления землей не способны обеспечить ее лучшее и наиболее эффективное использование;
- сохранить ценные или уже нарушенные уголья от дальнейшей деградации.

Градостроительное зонирование и осуществляемый с учетом градостроительных регламентов государственный кадастровый учет земельных участков поддерживают принцип наилучшего использования земли и являются основой пространственного развития города.

Главной задачей землеустройства является рациональное использование и охрана земель. Рациональное использование земли подразумевает использование земли как средства производства в соответствии с природными свойствами, для получения

максимального количества высококачественной продукции при одновременном сохранении и улучшении производительных свойств земли. Данное противоречивое государство разрешает с помощью землеустройства. Землеустройство является необходимым инструментом развития территорий. Это совокупность разнообразных социально-экономических процессов, которые в комплексе обеспечивают целенаправленную организацию и самой территории, и связанных с землей средств производства [36]. Однако в данном случае речь идет в большей степени об организации территорий, имеющих сельскохозяйственное назначение, менеджмент которых требует учет множества важных факторов сельскохозяйственного производства: удаленность земельных участков от транспортных узлов, уровень плодородия земли, наличие/отсутствие чересполосицы и (или) вкрапливания, состояние земли и многое другое.

В рамках реализации проектов реновации землеустройство как один из инструментов повышения эффективности использования территорий может быть упомянуто с точки зрения его участия в подготовке документов по планировке территории. Как известно, на начальных этапах проектов реновации органами власти, а также исполнителями проектов осуществляется внесение изменений в градостроительный план города и ряд иных документов по планировке территории. Иными словами, на данном этапе и работает землеустройство, как инструмент, способствующий выбору наиболее эффективного использования участков земли в городе и, соответственно, назначению для них определенных территориальных зон и набора видов разрешенного использования.

Резюмируя вышесказанное, отметим наиболее важные функции, которые выполняют землеустройство и кадастры в рамках реализации проектов реновации и которые влияют на повышение эффективности использования территорий:

- 1) регистрация прав на объекты недвижимости, а также установление границ объектов недвижимости с целью точного определения их местоположения на местности повышают эффективность использования территорий, ввиду роста возможности за счет данных факторов более оперативного и эффективного управления территориями – наличие «юридической истории» объекта недвижимости, имеющейся и подтвержденной государственными органами, обеспечивает более активный оборот и использование таких объектов, также как и установленные границы объектов;

- 2) уточненные границы земельных участков позволяют более точно определить площадь таких земельных участков и, впоследствии, более точно рассчитать кадастровую стоимость и на ее базе исчислять земельную ренту. В результате появляется

возможность осуществлять более эффективную фискальную политику, то есть эффективно использовать территорию за счет регуляции использования территорий путем повышения или снижения ренты;

3) наличие полных и достоверных сведений об объектах недвижимости позволяет привлечь инвестиции на территории, в результате чего на территории создаются улучшения, увеличивающие стоимость земли и, как следствие, эффективность использования территории;

4) землеустройство как инструмент эффективной организации территории также выполняет свою функцию по повышению эффективности использования территории за счет подкрепленного специальными расчетами деления территории по видам использования, исходя из ее местоположения, качества почвы и иных характеристик.

### **Вывод**

Анализ нормативно-правовых актов в сфере реновации жилищного фонда, а также изучение способов и порядка ее реализации позволяют сделать следующие выводы:

1) к настоящему времени отсутствует федеральное законодательство в области реализации проектов реновации, а действует лишь законодательство, распространяющееся на отдельные города страны (Москва, Санкт-Петербург и другие). Данное обстоятельство является одной из причин столь отличающейся практики реализации проектов реновации в разных городах. В разработке и на этапе утверждения имеется федеральный закон «О реновации в РФ», а также изменения в Градостроительный кодекс, которые должны внести больше ясности в порядок реализации проектов реновации, включая подготовку градостроительной документации, систему взаимодействия органов власти при подготовке таких проектов, формы и способы реализации и многое другое. В целом действующее законодательство в этой области разработано в недостаточной степени, что влечет за собой проблемы на разных этапах организации реновации. При этом, на настоящем этапе анализа как действующих, так и планируемых ко введению нормативно-правовых актов можно отметить, что методов оценки результатов реновации государством не создано и не планируется. В проекте же ФЗ «О реновации в РФ» исполнителям проектов дается возможность отходить от установленных государством градостроительных норм при реновации

2) в ходе рассмотрения задач проектов реновации, которые указываются в нормативно-правовых актах для Москвы и Санкт-Петербурга было отмечено, что «московская» реновация имеет более обширные и комплексные задачи, чем реновация в Санкт-Петербурге;

3) опыт реализации проектов реновации в Москве и Санкт-Петербурге имеет значительные отличия, которые обусловлены разными объемами финансирования и схемами инвестирования, а также организационными различиями – так, в Санкт-Петербурге не была налажена система взаимодействия органов власти при подготовке различной документации, как между собой, так и с исполнителями проектов реновации. Ввиду большого числа охранных зон на территориях, внесенных в адресный реестр, работы по сносу аварийного жилья и новому строительству не могут быть проведены до сих пор. Кроме того, форма финансирования проектов реновации в Санкт-Петербурге, а также то, что инвесторам для реновации предлагались не отдельные дома, а целые территории, не мотивировали инвесторов вкладываться в такие рискованные и крупные проекты

4) практика реновации насчитывает несколько методов ее реализации, однако анализ выполненных проектов реновации в Москве и Санкт-Петербурге свидетельствует о том, что из всех методов преимущественно применяется снос аварийного жилья и строительство на его месте нового с увеличенным количеством этажей

5) в рамках данной главы также изучена этапность реализации проектов реновации в Москве и Санкт-Петербурге, которая имеет отличия, связанные с различающимися моделями финансирования проектов реновации, а также с отличающейся степенью детальности этих этапов.

Представленные в первой главе исследования являются основой для достижения поставленной перед настоящей выпускной квалификационной работой цели, а именно: выявить, являются ли проекты реновации реальным механизмом для повышения эффективности использования территорий. Ранее было отмечено, что эффективность использования территорий является достаточно емким понятием и включает в себя несколько отдельных видов эффективности использования территории: социальная, экономическая, градостроительная и экологическая. Изучение каждого из перечисленных видов эффективности использования территории требует отдельных исследований. По этой причине, а также ввиду специфики магистерского профиля «Землеустройство и кадастры» для изучения в рамках настоящей работы был выбран наиболее смежный с направлением вид эффективности использования территории – градостроительная эффективность. Особую актуальность изучение данного вида эффективности имеет в Санкт-Петербурге, так как в городе присутствует достаточно много промышленных неиспользуемых территорий, а также велика площадь территорий с аварийным жилым фондом, проживание на которых граждан недопустимо. Указанные проблемы города требуют решений с учетом такого немаловажного фактора как



историческая застройка. Иными словами, реновация застроенных территорий должна сопровождаться не только сносом старого аварийного и строительством нового жилья, но также и стремлением сохранить исторический облик города. Требования к территории, выводимые из сути градостроительной эффективности использования территорий, сталкиваются в противоречии, в котором, с одной стороны, находится необходимость сохранения и прироста озелененных территорий в городе, экологическое благополучие территории и развитая инфраструктура жилых районов, а с другой – необходимость максимального использования ограниченных городских территорий, имеющих высокую стоимость и, как следствие, большой экономический потенциал для государства. В этой связи влияние реализации проектов реновации на изменение градостроительной эффективности использования территорий, а также изучение самого понятия «градостроительная эффективность использования территорий» и входящих в него компонентов представляется актуальной задачей для исследования в рамках выпускной квалификационной работы.

Важно отметить следующее: землеустройство и кадастры являются одним из инструментов, посредством которых реализуются проекты реновации в России. Наличие развитой инфраструктуры кадастра недвижимости позволяет государству наиболее эффективно управлять объектами недвижимости в его границах, а также способствует здоровому росту и развитию рыночной экономики. В контексте реализации проектов реновации корректнее употребить более конкретизированную форму этого инструмента, а именно совокупность учетно-регистрационных действий, что подразумевает под собой осуществление процессов межевания, учет зданий и сооружений, а также регистрация прав на данные объекты. Градостроительная эффективность использования территорий повышается благодаря участию данного инструмента в реализации реновации по следующим причинам:

1) рост доли прошедших кадастровый учет объектов недвижимости на той или иной территории является следствием роста активно используемых земель в границах данной территории, что безусловно говорит о градостроительной эффективности использования территории, а именно о следующем: произошел процесс подразделения территории на отдельные зоны сообразно их градостроительной ценности и найдено оптимальное территориальное решение об установлении границ участков а данных зонах, позволяющее реализовать потенциал данных земель наиболее эффективно;

2) земельные участки и объекты капитального строительства, сведения о местоположении которых представлены в точных значения координат, наиболее доступны для оперативного управления ими как частными участниками рынка

недвижимости, так и государственным и муниципальным органам. Наличие установленных границ и зарегистрированных прав на объекты недвижимости значительно упрощает и ускоряет работу с ними, благодаря чему снижаются затраты времени на «простаивание» объектов вне рамок эффективного использования.

## **2 глава: Теоретические и практические аспекты градостроительной эффективности использования территорий**

### **Пункт 2.1 «Определение, цели и задачи градостроительной эффективности использования территорий»**

Градостроительная эффективность использования территорий тесно увязана с понятием общей эффективности использования территорий, так как является ее составным элементом. По этой причине в данной главе будет рассмотрена не только градостроительная эффективность использования территорий, но и общая эффективность использования территорий, так как только на нее были обнаружены отсылки в указанных ниже нормативно-правовых акта. Более подробное рассмотрение конкретно градостроительной эффективности использования территорий характерно только для научных изысканий авторов, работы которых будут рассмотрены в данной главе.

Градостроительный кодекс Российской Федерации содержит некоторые упоминания об эффективности использования территорий. Так, в ст. 1 в определении понятия «деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории» отмечено, что это деятельность, направленная на обеспечение эффективного использования территории. Устойчивое развитие территорий подразумевает обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека.<sup>48</sup>

Кроме того, в п. 1 ст. 30 в качестве одной из главных целей разработки правил землепользования и застройки указано «создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства». Согласно Градостроительному кодексу, планировочная структура поселения должна формироваться с учетом эффективного использования территории, которая зависит от ее градостроительной ценности. Наконец, в п. 3 ст. 3 ГрК РФ отмечено, что предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки могут быть направлены физическими или юридическими лицами в случаях, «если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их

---

<sup>48</sup> Градостроительный кодекс РФ: ФЗ от 29.12.2004 № 190-ФЗ URL: <http://www.consultant.ru/>

объединений»<sup>49</sup>. В рассматриваемом документе не представлено определение понятия «эффективность использования территорий», но на основе вышеприведенных упоминаний данного понятия есть возможность составить обобщенную картину его значимости и общего содержания. Так, устойчивое развитие территорий как цель, в рамках рассматриваемого закона, тождественно эффективному использованию территорий, однако устойчивое развитие предполагает собой использование ресурса территорий государства с обеспечением благополучного существования текущего и будущего поколений, а эффективное использование территорий, в то же время, ориентировано на экономически- и пространственно- успешное использование территорий без учета перспектив использования будущих поколений.

Кроме того, в законе проводится параллель между количеством инвестиций, которые могут быть привлечены на конкретные территории, и набором видов разрешенного использования земельных участков и зданий, располагающихся на данных территориях. Данная связь логична и понятна: широкий выбор видов разрешенного использования предлагает инвесторам больше свободы в распоряжении своим объектом недвижимости, а значит и больше видов экономической деятельности, среди которых он может выбрать наиболее выгодный для себя и, при этом, не нарушая интересов государства и общества.

В подтверждение указанному выше выводу выступает указанная в законе возможность направления предложений по изменению правил землепользования и застройки в том случае, если представленные в них ограничения видов разрешенного использования и иных параметров объектов недвижимости препятствуют эффективному использованию территорий, то есть такому использованию, при котором стоимость объекта недвижимости будет максимальной.

В СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» также имеется упоминание о понятии «эффективность использования территорий» в п. 4.15: в соответствии с данным пунктом, при формировании планировочной структуры городских и сельских поселений следует предусматривать эффективное использование территории в зависимости от ее градостроительной ценности, а также допустимой плотности застройки и размеров земельных участков.<sup>50</sup> Иными словами, согласно данному документу, степень

---

<sup>49</sup> Градостроительный кодекс РФ: ФЗ от 29.12.2004 № 190-ФЗ URL: <http://www.consultant.ru/>

<sup>50</sup> СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89: Утвержден приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 г. N 1034/пр [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 12.12.2020)

потенциальной эффективности использования территорий является первоосновой при планировке территорий города. Эффективность использования земель в данном случае выражается соответствием реальных показателей задачам территориального развития, определенным в генеральном плане, нормам отвода земель, обеспеченностью их объектами инфраструктуры (теплоснабжением, водоснабжением, газоснабжением, электроснабжением, канализацией и теле-радио связью), санитарно-гигиеническим и экологическим нормам (Самсонов, 2008). Градостроительная ценность каждого участка территории поселения определяет его структуру и она, в свою очередь, способствует наиболее эффективному использованию для каждого конкретного земельного участка.

Понятие «градостроительная ценность» также затрагивается в Строительных нормах и правилах СНиП 14-01-96 «Основные положения создания и ведения государственного градостроительного кадастра Российской Федерации». Так, в соответствии с этим документом градостроительная ценность территории является мерой способности территории удовлетворять определенные общественные требования к ее состоянию и использованию. При этом под «использованием территорий» в рамках данного документа понимается осуществление на ней определенных видов деятельности (функций). В соответствии с п. 6.1 СНиП 14-01-96, использование территории характеризуется составом функций, их пространственным распределением, количественными и качественными показателями их воздействия на окружающую среду.<sup>51</sup>

Следует отметить, что в данном документе упоминаются предусмотренные государством метрические единицы для оценки градостроительной ценности территории - сравнительные условные показатели. Конкретные показатели, подразумеваемые в данном случае, не указаны в рассматриваемом документе.

Таким образом, нормативно-правовая база в отношении градостроительной эффективности территории практически отсутствует. Данное обстоятельство обусловлено тем, что внимание законодательного штата государства сфокусировано на разработке лишь основ реализации проектов реновации. Анализ нормативно-правовых актов в сфере реновации позволяет сделать следующий вывод: разработка специализированного блока параметров, на основе которого определялась бы

---

<sup>51</sup> Строительные нормы и правила СНиП 14-01-96 Основные положения создания и ведения государственного градостроительного кадастра Российской Федерации: Утверждены постановлением Минстроя России от 28.10.1996 г. N 18-75 [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 15.12.2020)

эффективность использования отдельных территорий города в результате проектов реновации, не ведется и не является интересующей государство областью реновации.

Под эффективностью использования городских земель в научной литературе обычно понимается степень соответствия использования земель интересам жителей города как сложной социальной системы, рациональность размещения на городских землях разнообразных объектов с учетом специфики положения и уровня развития различных районов города, а также сочетание общегородских и местных интересов землепользования. С точки зрения развития территорий оценивать эффективность использования земельных участков необходимо в нескольких аспектах: как источник доходов местного бюджета (города), как средство для создания пространственных условий для развития городской территории, как средство для сохранения ценных земель и природно-исторических ландшафтов, что сильно влияет на условия и качество жизни местного населения (Антонова, 2018).

Самсонов Н.В. в своей диссертационной работе предлагает рассматривать градостроительную эффективность как один из компонентов для оценки общей эффективности использования территорий, в которую также входят экологическая, экономическая и социальная эффективность (Самсонов, 2008).

В рассмотренных источниках по теме исследования отсутствует определение понятия «градостроительная эффективность использования территорий». В рамках настоящей работы представляется необходимым на основе изученных источников дать собственное определение указанному понятию, что позволит конкретизировать предмет исследования.

Авторами настоящей выпускной квалификационной работы предлагается следующее **определение понятия «градостроительная эффективность использования территории»** - это совокупный показатель, характеризующий степень соответствия текущего использования территории такому ее использованию, при котором соблюдается баланс общественных и частных интересов общества в увязке с экологическими, социальными и экономическими факторами устойчивого развития территории, и базирующийся на расчете ряда градостроительных показателей, которые отражают интенсивность использования территории и качество ее развития. В тесной связи с данным определением идет понятие градостроительной ценности территории, поэтому важно установить, что представляет собой градостроительная ценность территории и от каких параметров она зависит.

Как уже было отмечено выше, согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», планировочная структура

поселения должна формироваться таким образом, чтобы обеспечивать эффективное использование территории в зависимости от ее градостроительной ценности. Градостроительная ценность территории может быть оценена по определенным показателям: величина земельного участка, плотность застройки, местоположение земельного участка в плане города, близость к санитарно-вредным предприятиям, обеспеченность земельного участка инженерными коммуникационными подъездными путями, инфраструктурой (Самсонов, 2008).

Территориальное зонирование является отражением оценки общества градостроительной ценности территории. Территориальная зона является одним из основных объектов государственного или муниципального регулирования городских земельных отношений. Такие зоны формируются в результате взаимодействия процессов функционального и территориально-экономического зонирования земель городов, которые осуществляются с учетом требований земельного, градостроительного, природоохранного и иных видов законодательства. Каждая территориальная зона характеризуется особым правовым режимом использования расположенных в ее границах земельных участков. Важнейшей целью территориального зонирования является дифференциация ставок земельных платежей за единицу площади земельного участка, необходимая для оптимизации развития города в целом.

В исследовании С.И. Кабаковой предлагается определять сравнительную ценность участков или территорий застройки города по двум параметрам:

- уровень затрат на освоение территории (подразумеваются прошлые, настоящие и будущие вложения);
- экономический и социальный эффект, который будет достигнут в результате освоения этой территории.

При этом, разница между величинами ценности участков городской территории является ничем иным как дифференциальной рентой, включающей в себя значения дифференциальной земельной ренты I и II рода. В данном случае автор под данным видом ренты подразумевает как строительную ренту, так и городскую ренту местоположения (Кабакова, 1973).

По мнению А.П. Ромма, оценка градостроительной ценности территории схожа с массовой кадастровой оценкой в том, что в ее рамках оценивают функциональную стоимость городских земель, которая определяется экологическими, коммуникационными, инфраструктурными и иными факторами. Отличие же оценки градостроительной ценности состоит в следующем: такая оценка осуществляется с позиций предстоящих затрат на строительство и потерь в процессе функционирования

города, в то время как в рамках кадастровой оценки наилучшими считаются территории, использование и освоение которых позволяют получить наибольший доход (Ромм, 1999).

В диссертационной работе И.В. Пономарева предлагается использовать для оценки ценности городской территории для жизнедеятельности конкретного сообщества такой показатель как «относительная градостроительная ценность территории» - показатель, характеризующий степень полезности сохранения на рассматриваемом участке имеющейся архитектурно-планировочной структуры и функционального назначения, для реализации комплексных интересов сообщества, относительно других участков территории города. Иными словами, автор подразумевает под градостроительной ценностью именно архитектурные и эстетические характеристики территории (Пономарев, 2000).

С.В. Марченкова при оценке социальной эффективности многофункциональных жилых комплексов предлагает выполнять интегральную качественную оценку социальной эффективности, опираясь на ряд основных факторов: градостроительная ценность, социально-функциональная ценность и социально-экономическая ценность

В рамках настоящей работы наибольший интерес представляет оценка данным автором градостроительной ценности территории. С поправкой на то, что тема данной публикации конкретизирована на многофункциональных жилых комплексах, параметры, которые будут важны в оценке градостроительной ценности территории, не будут глобально отличаться от тех параметров, которые можно было бы применить в отношении иной городской территории.

Так, в соответствии с рассматриваемым исследованием, градостроительная ценность территории опирается на следующие параметры:

- 1) территориальный фактор, который включает в себя
  - степень удаленности от центра города
  - степень обеспеченности района транспортной инфраструктурой
- 2) фактор общегородской ценности, который включает
  - уровень социальной активности района
  - степень улучшения здоровья населения территории за счет использования ими объектов шаговой доступности
  - степень экономичности использования земельного участка
  - степень нагрузки на объекты социального значения, привязанные к другим районам (Марченкова, 2012).



**Градостроительная эффективность использования территории как показатель может быть использована в следующих целях:**

- оценки использования территории с учетом ее градостроительной ценности, оценки развития территории города в балансе между интересами населения, нуждающегося в экологических условиях проживания и развитой инфраструктуре, а также муниципалитета и бизнеса, которые заинтересованы в эффективном использовании территории, приносящем прибыль;
- оценки потенциала территорий города, отражающей потенциал их использования и позволяющая определить новые направления развития города.

На взгляд авторов настоящей работы, для развития территории с учетом градостроительной эффективности использования территории необходимо выполнение следующих задач:

- 1) определение градостроительной ценности территории на основе интегральной оценки определенного ряда показателей
- 2) стимулирование постоянной переоценки текущего использования территорий города и поиск альтернативных вариантов использования, которые гарантировали бы рост материальной выгоды от использования территории, а также повышали качество городской среды для жизни людей
- 3) влияние потенциала градостроительной эффективности территории на определение вида ее дальнейшего использования, то есть организация конкурсов проектов по развитию территорий, анализ и выбор наилучшего среди которых должны проводить профильные комитеты города
- 4) интеграция в сферу жилищного строительства европейских стандартов в отношении многоквартирных домов, комплексный, а не точечный подход к подготовке проектов по развитию территорий, то есть анализ предельных возможностей уже имеющейся на территории будущего строительства транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры. Утверждение более жестких требований к проектам развития застроенных территорий и проектам комплексного освоения территорий, а именно в повышении детальности таких проектов и моделируемой оценке результатов таких проектов в масштабе района, города

## **Пункт 2.2 «Структура градостроительной эффективности использования территорий»**

Согласно Н.В. Самсонову, градостроительная эффективность может быть оценена по совокупности составляющих ее параметров. Рассмотрим далее, какие параметры предлагается рассматривать в рамках градостроительной эффективности и определим их роль и значение в качественном формировании городской территории.

Баланс городских земель служит одним из важнейших показателей, на основе которого можно проводить аналитику использования городских территорий. На основе данного показателя можно составить отчет об использовании и структуре распределения городских земель по категориям, угодьям, пользователям, ставкам налогообложения и арендной платы, а также зонам экономической ценности. С помощью таких данных рассчитывается ряд следующих показателей: процентные соотношения облагаемых и необлагаемых налогом земель, процент пустующих и неосвоенных земель, объем налоговых поступлений, его распределение по категориям земель и зонам экономической ценности.

Рассматриваемый показатель может быть рассчитан как для существующего использования, так и для проектируемого использования территорий. В рамках существующего использования параметр позволяет оценить эффективность использования городских земель, выявить земельные резервы города. В рамках же разработки документов территориального планирования с помощью расчета проектного баланса территории определяются территориальные потребности города на перспективу его будущего развития. Данные расчеты представляют собой детализированный отчет о потребности территории того или иного назначения для теоретически рассчитанного проектного числа жителей района города. Оно является определяющим при вычислении требуемых площадей рекреационных зон, жилых зон, деловых и иных территорий, обеспечивающих комфортное проживание людей.

Градостроительная эффективность использования территории также зависит от такого параметра как коэффициент (процент) застройки территории. В зависимости от способа расчета данный показатель может отражать различные характеристики застройки территории. Так, если расчет будет производиться как деление площади застройки на данной территории на площадь территории, то частное от такого деления будет отражать степень «занятости» территории объектами недвижимости, формула (1).

$$K_3 = \frac{ПЗ}{ПТ}, \quad (1)$$

где:

КЗ – коэффициент застройки, б/р;

ПЗ – площадь застройки, кв.м;

ПУ – площадь участка, кв.м.<sup>52</sup>

Если же расчет будет произведен как деление площади территории на площадь всех этажей строящихся зданий на данной территории, то в таком случае, частное от деления отражает уже высотные показатели строительства на данной территории и называется коэффициент плотности застройки. Расчет при этом может быть произведен на основе как всей площади постройки и необходимых для ее обслуживания зданий, так и на основе площади только жилых зданий, формула (2).

$$КПЗ = \frac{ПЭтЗ}{ПУ} \quad (2)$$

где:

КПЗ – коэффициент плотности застройки, б/р;

ПЭтЗ – площадь всех этажей зданий на участке, кв.м;

ПУ - площадь участка, кв.м.<sup>53</sup>

Коэффициент плотности застройки отражает степень интенсивности использования территории. На основе данного показателя определяют величину поэтажной площади здания, приходящейся на единицу территории участка застройки. Данный показатель может отражать эффективность капитальных вложений в здания, инженерные системы и благоустройство, а также возможную отдачу данных вложений. При снижении плотности застройки территории растет протяженность инженерных сетей, вследствие чего растут и объемы капитальных вложений в развитие территории. Снижение стоимости капитальных вложений в инфраструктуру достигается за счет повышения плотности застройки. Показатель плотности застройки может служить для определения в необходимости дополнительного строительства на территории.

Специальные нормативные, инструктивные и иные технические документы призваны регулировать процесс застройки территорий в городах, устанавливая предельные минимальные и максимальные размеры различных градостроительных параметров земельных участков и объектов капитального строительства. С помощью данных ограничений устанавливается баланс между интересами жителей города и интересами органов власти, которые должны сохранять исторический облик города, но и, в то же время, преследовать цель эффективного использования городских территорий.

---

<sup>52</sup> Коэффициент застройки: Юрист. Информационный портал [Электронный ресурс]. URL: <https://yurist21.ru/> (Дата обращения: 17.03.2021)

<sup>53</sup> Коэффициент застройки: Юрист. Информационный портал [Электронный ресурс]. URL: <https://yurist21.ru/> (Дата обращения: 17.03.2021)

В данном случае подразумеваются прежде всего нормативы противопожарной безопасности и санитарной защиты. Так, жилое строительство осуществляется исходя из расчетов минимальной степени инсоляции жилых помещений, проветривания помещений в зависимости от преобладающего на данной территории направления ветров, а также исходя из учета определенных требований, связанных с планировочными ограничениями территорий, входящих в зоны с особыми условиями использования территорий (зоны санитарной охраны, санитарно-защитные зоны производственных территорий, водоохранные зоны, полосы отвода магистралей внешнего транспорта и др.).

В Приказе Министерства регионального развития РФ «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов» от 26.05.2011 г. N 244 при подготовке генеральных планов поселений рекомендуется определять ряд технико-экономических показателей для оценки эффективности использования территорий в соответствии с проектом генерального плана. Из таких технико-экономических показателей отобраны те, которые авторами настоящей работы представляются наиболее важными в контексте определения градостроительной эффективности использования территорий<sup>54</sup>:

- количественное и процентное соотношение городских земель по видам их использования: данный показатель позволяет оценить соответствие соотношения земель, отнесенных к различным видам функционального назначения, нормативным значениям, то есть определить, например, достаточна ли площадь деловой застройки к заданной площади жилой застройки и расчетному числу жителей города. Кроме того, на основе данного показателя можно определить преимущественное использование территории, т.е. выявить степень эффективности использования территории города;
- общая протяженность улично-дорожной сети городского поселения: данный показатель лишь косвенно связан с эффективностью использования территории, так как отражает степень разветвленность улично-дорожной сети, что отражает не столько эффективность использования территории, сколько указывает на степень удобства

---

<sup>54</sup> Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов: Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 26.05.2011 г. N 244 [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 22.03.2021)

перемещения по городу и количество возможных вариантов быстрого перемещения из одной точки города в другую;

- площадь, используемого подземного пространства под транспортной инфраструктурой: на основе этого показателя можно оценить эффективность использования территории, так как он отражает степень использования подземных пространств, что экономит территориальные ресурсы города на улично-дорожную сеть и позволяет использовать их для других целей;
- соотношение земель по формам собственности (федеральной, субъекта федерации, муниципальной, частной) – рассматриваемый показатель отражает степень развитости рынка земельных ресурсов в конкретном городе, чем больше территорий содержится в руках физических лиц, тем более высока степень эффективности использования территорий и тем более развита система рыночных отношений в сфере недвижимости и тем более активен процесс перераспределения ресурсов между игроками рынка. Соотношение земель по формам собственности в городах нестабильно и зависит от социально-экономических и политических процессов в стране и регионе, а также от ряда других факторов (Сотников, 2014);
- показатели ранжирования населения по возрастным группам, а также по сферам профессиональной занятости – данные показатели могут указать на то, насколько разнообразен выбор профессиональной деятельности в городе, а также имеется ли в городе достаточно условий для комфортного проживания различных возрастных групп населения;
- показатели состояния жилищного фонда города (количество и процентное соотношение жилищного фонда по видам собственности, разделению застройки на селитебную, блокированную, усадебную, а также дополнительное ранжирование селитебной застройки по этажности, показатели износа и технического состояния жилья, количество нового и реконструируемого строительства, средняя обеспеченность населения общей площадью квартир) – перечисленные показатели отражают градостроительные характеристики территории (процентное соотношение территорий частных домов и многоквартирных домов отражает плотность застройки, затраты на ее возведение, что также отражает степень эффективности использования территории), а также социально-

экономические характеристики жилищного строительства (обеспеченность населения жилыми площадями указывает на необходимость/достаточность объемов жилищного строительства, объемы нового, конструируемого и аварийного жилья также отражают состояние жилищного фонда территории, характеристика которого может указывать на необходимость нового строительства или инвестиций в реконструкцию зданий) (Самсонов, 2008).

В ряд перечисленных технико-экономических показателей для оценки градостроительной эффективности использования территорий могут быть добавлены и иные показатели, которые по мнению авторов настоящей работы могут сделать такую оценку более точной:

- уровень экологического благополучия территории, отражающий соблюдение при подготовке документов территориального планирования требований по санитарной защите районов проживания людей от вредных производств, шума и загрязнения магистральных дорог и другое.

- количественные показатели обеспеченности районов города учебными заведениями различного уровня, детскими садами, объектами здравоохранения и иными объектами социального значения. По совокупности данных показателей можно судить, насколько учтены перспективы развития растущих поколений в оцениваемых районах;

- уровень преступности в оцениваемом районе также может являться полезным показателем для оценки эффективности территории, так как отражает средний уровень достатка жителей района. В более бедных районах уровень преступности, как правило, выше, чем в районах с более обеспеченным населением. Такая ситуация свидетельствует о наличии в городе районов, качество жилья в которых и, соответственно, стоимость проживания значительно ниже среднего значения по городу. Указанные обстоятельства приводят к формированию районов – гетто на территории города, где концентрируется большое количество неблагополучного населения, а также маргинальные элементы общества. При более разумном подходе к развитию неосвоенных территорий города данную ситуацию можно предупредить.

- процентное соотношение многофункциональных зданий к общему числу зданий в районе. Ввиду сокращения ценных свободных территорий в крупных городах и стремления сократить затраты на новое строительство, но получить большую прибыль, в городах нередко складывается ситуация, при которой жилые и деловые районы города строго дифференцированы территориально, что провоцирует ежедневную «маятниковую миграцию» и большие пробки на дорогах. Многофункциональные здания,

которые включают в себя жилые площади, офисные помещения, а также помещения для развития городского ритейла (на первых и цокольных этажах) способствуют улучшению описанной ситуации. Места приложения труда жителей района наиболее разумно переносить ближе к месту их жительства. Это позволит освободить центральные районы города от пробок и использовать их, в первую очередь как туристический объект. Данный показатель может быть переформулирован также в долю офисных и торговых площадей в общей площади зданий района.

Помимо перечисленных показателей также представляется важным в данный список добавить показатели, которые оценивают в ходе планирования девелоперских проектов, так как проекты реновации (как проекты редевелопмента) обладают чертами девелоперских проектов:

- площадь территории микрорайона на одного жителя.

- этажность застройки (средневзвешенная)

- степень озеленения

- общая сметная стоимость строительства микрорайона (квартала и т. д.), а также стоимость по типам зданий и объектов: жилой фонд, общественные здания, благоустройство и озеленение, инженерное оборудование (Стерник, 2016).

В целях дальнейшего исследования в рамках настоящей выпускной квалификационной работы следует выделить среди множества перечисленных градостроительных показателей их сокращенный список, который будет включать в себя наиболее важные показатели в контексте оценки градостроительной эффективности использования территорий в результате реализации проектов реновации. В этой связи следует, прежде всего, классифицировать перечисленные показатели по подходам к развитию территорий. Среди таких подходов можно отметить территориальный и управленческий подходы.

Территориальный подход подразумевает под собой учет и использование особенностей территории с ее исходными физическими, географическими и почвенными характеристиками. Подход отличается приоритетом использования природного потенциала территории. В список градостроительных показателей, отличающихся территориальным подходом к развитию территорий, можно отнести следующие:

- площадь территории микрорайона на одного жителя;

- протяженность улично-дорожной сети;

- соотношение городских земель по видам использования;

- площадь используемого подземного пространства.

Под управленческим же подходом имеется в виду совокупность инструментов развития территории, использующих внешние, не зависящие от характеристик самой территории, факторы, то есть, например, распределение ресурсов при развитии территории. Так как развитие городских территорий практически всегда сопряжено со строительством зданий и сооружений, то есть со взаимодействием и использованием территорий с их исходными качествами, а их преобразованием для последующего строительства, очевидно следующее: для оценки градостроительной эффективности территории управленческий подход является важнейшим, так как именно он отражает вклад в развитие территории путем ее преобразования, инвестиций в нее и другое. В этой связи число градостроительных показателей, отнесенных к управленческому подходу к развитию территорий будет значительно больше, чем к территориальному:

- коэффициент плотности застройки;
- этажность застройки (средневзвешенная);
- степень озеленения;
- общая сметная стоимость строительства;
- обеспеченность территории объектами социального значения;
- уровень экологического благополучия территории;
- показатели состояния жилищного фонда территории;
- соотношение земель по формам собственности.

Ряд не включенных ни в территориальный, ни в управленческий подход градостроительных показателей, характеризуется оценкой более сложных и производных параметров территории, ввиду чего они не были включены в данную классификацию. Данными градостроительными показателями являются:

- доля многофункциональных зданий к общему числу зданий на территории (или доля офисных и торговых площадей от общей площади зданий в районе);
- уровень преступности в границах территории;
- показатели ранжирования населения по возрастным группам, а также по сферам профессиональной занятости.

В опыте научных исследований по теме встречаются различные методики оценки градостроительной эффективности использования территорий. Так, согласно С.И. Кабаковой, комплексная градостроительная оценка способствует созданию наилучших условий жизни населения с одновременной экономией инвестиций и затрат труда и минимальным сроком окупаемости проектов освоения территорий. Комплексная градостроительная оценка территорий должна способствовать решению основных задач градостроительства: удовлетворению постоянно растущих всесторонних потребностей



населения городов и повышению эффективности капитальных вложений в развитие города (Кабакова, 1973).

Автор утверждает, что для комплексной градостроительной оценки территории требуется ее дифференциация по зонам, которые характеризуются:

- архитектурно-планировочной структурой;
- системой улично-дорожной сети;
- состоянием жилищного фонда и зданий с иным функциональным назначением;
- уровнем инженерного обустройства, транспортной системы, коммунально-бытового обслуживания;
- природными факторами (Кабакова, 1973).

Структура комплексной градостроительной оценки территории города представлена на рисунке 2.



Рисунок 2 - Структура комплексной градостроительной оценки территории города

Кроме того, вопрос оценки градостроительной эффективности использования территорий был затронут А.В. Истоминим в работе «Эколого-экономический механизм обоснования использования и оценки городских земель в условиях рыночной экономики». Автор предлагает рассматривать эффективность использования земель с точки зрения соответствия их использования задачам территориального развития, которые определены в генеральном плане города. А.В. Истоминим разработаны основные положения методики комплексной интегральной оценки эффективности использования земель городов (Истомин, 2007).

Так, в рамках указанной интегральной оценки, которая учитывает градостроительную, социальную, экономическую и экологическую эффективность, градостроительная эффективность оценивается с точки зрения соответствия

существующего землепользования основным градостроительным принципам и научно-обоснованным нормативным требованиям:

- функциональное зонирование территории,
- формирование землепользования города как единого целого,
- организация системы взаимосвязанных общественных центров,
- транспортно-планировочная организация города,
- формирование поселения как развивающейся структуры (наличие резервных территорий для дальнейшего развития города),
- учет взаимосвязей города в системе расселения,
- комплексность учета социальных, экономических, экологических факторов в градостроительном развитии города,
- соблюдение требований инсоляции,
- соблюдение противопожарных разрывов,
- соблюдение санитарно-гигиенических разрывов.

На основании соответствия городского землепользования вышеприведенным принципам определяется коэффициент относительной эффективности использования земель города с точки зрения основных градостроительных принципов (Истомин, 2007).

В целях оценки результатов реализации проектов реновации А.Э. Фокиным предлагается оценивать такой показатель территории как «комфортность жилищного фонда». Расчет данного показателя предлагается выполнять с помощью интегральной оценки значимости отдельных критериев территории, веса которых определяются на основе мнения жителей города. Среди критериев территории, оцениваемых по значимости, можно выделить следующие: удаленность от центра города, близость к месту работы, обеспеченность объектами социального значения, качество архитектуры и планировки и прочие. По каждому из критериев проводится также оценка его комфортности (Фокин, 2016).

Представленные методики оценки градостроительной ценности и эффективности использования территории, а также иных смежных показателей, имеют множество сходств, так как учитывают схожие параметры территории. Отличие заключается в методике обобщения результатов по всем показателям.

На основе вышесказанного составлен ряд градостроительных показателей, являющихся, по мнению авторов настоящей работы, ключевыми для оценки градостроительной эффективности:

- **доля офисных и торговых помещений в рассматриваемом районе**

Размещение на территории объектов различного использования и назначения, то есть смешение нескольких видов функционального использования (как, например, жилой и деловой зоны) позволяет сделать территорию более независимой и сократить потребность перемещения жителей в другие районы ради тех или иных объектов (магазины, общественные заведения, места приложения труда и другое). Таким образом, территория реализует свой градостроительный потенциал и становится отдельным мультифункциональным ядром внутри города. В этой связи авторами настоящей работы сделан вывод о том, что доля офисных и торговых помещений на той или иной территории может свидетельствовать о степени разнонаправленности территории и, как следствие, о градостроительной эффективности использования территории.

**- плотность улично-дорожной сети**

Транспортная инфраструктура, а конкретнее – улично-дорожная сеть, ее разветвленность свидетельствует о наличии текущего активного использования территории, так как в случае концентрации различных объектов на какой-либо территории неизбежно будет формироваться и система подходов к этим объектам. Чем выше степень разветвленности улично-дорожной сети, тем удобнее и эффективнее можно перемещаться по ней и использовать ее. В этой связи можно отметить, что динамика данного градостроительного показателя позволяет дать оценку текущему развитию территории.

**- средневзвешенная этажность застройки**

Рассматриваемый показатель поставлен в ряд ключевых градостроительных показателей, так как за счет увеличения этажности застройки возможно освобождение территории для иного использования. Разнообразие видов использования территории способствует эффективности ее использования, что и достигается за счет, в том числе, и повышения этажности застройки взамен горизонтального рассредоточения зданий.

**- коэффициент плотности застройки**

Как было отмечено ранее рассматриваемый показатель отражает степень интенсивности использования территории. С его помощью можно судить о величине необходимых капитальных вложений на развитие транспортной и инженерной инфраструктуры, благоустройство и сроках окупаемости таких вложений. Уплотнение застройки может быть использовано для увеличения степени градостроительной эффективности использования территории наряду со средневзвешенной этажностью застройки, благодаря строительству «вверх», а не «вширь» и концентрации домов в непосредственной близости друг от друга для сокращения затрат на развитие инфраструктуры между ними.

**- количество объектов социального значения на территории (школы, детские сады, поликлиники и пр.)**

Эффективность использования территорий призвана формировать комфортную среду для проживания людей, включая не только эффективное с точки зрения экономики использование земель с учетом их градостроительной ценности, но и наличие на территории набора необходимых для жизни людей учреждений, в отсутствии которых экономические аспекты использования территории не имеют смысла. В этой связи количество объектов социального значения в границах той или иной территории представляется важным градостроительным показателем, так как наличие достаточного количества данных объектов свидетельствует о возможных перспективах дальнейшего успешного развития территории как самодостаточного элемента городской структуры.

**- площадь используемого подземного пространства**

Важность данного градостроительного показателя значительно возросла за последние десятилетия. Связано это обстоятельство со следующей посылкой: растущее число личных автомобилей граждан является настоящей проблемой для развития городов, так как для автомобилей необходимо организовывать все новые места для хранения. Наиболее часто встречающийся вариант парковки – это горизонтально организованная наземная парковка в непосредственной близости от зданий, в которых владельцы автомобилей проводят свой рабочий день или проживают. Очевидно, что использование больших площадей городских территорий под размещение автомобилей в большинстве случаев является неэффективным использованием территории. Особенно остро данная проблема наблюдается в Санкт-Петербурге, так как в городе существует недостаток озелененных территорий, которые можно было бы организовать на месте множества парковок. В этой связи использование подземного пространства для размещения автомобильных парковок представляется эффективным и современным способом решения озвученных проблем. Площадь используемого подземного пространства как градостроительный показатель отражает качество городской среды и, следовательно, позволяет оценить степень градостроительной эффективности использования территории.

Перечисленные градостроительные показатели будут использованы в третьей главе настоящей выпускной квалификационной работы для оценки изменения градостроительной эффективности использования территории в результате реализации проектов реновации в Санкт-Петербурге.

### **Пункт 2.3 «Инструменты воздействия на градостроительную эффективность использования территорий»**

В заглавии настоящей выпускной квалификационной работы реновация характеризуется как механизм повышения эффективности использования территории. При этом важно сделать несколько важных в данном контексте замечаний:

1) механизм – довольно обширное понятие и включает в себя целую совокупность входящих в него элементов, ввиду чего наиболее удобно и эффективно рассматривать механизм как совокупность определенного количества составных частей;

2) инструменты представляют собой составные элементы механизма, благодаря совокупности которых он функционирует, ввиду чего представляется важным изучать работу механизма на основе детального рассмотрения составляющих его инструментов и их влияния (каждого в отдельности) на работу всего механизма;

3) в качестве инструментов, которые посредством общего механизма реновации воздействуют на эффективность использования территорий, можно отметить следующие:

- землеустройство и кадастры;
- совокупность строительно-монтажных работ;
- государственное и частное финансирование;
- законотворческая деятельность;
- выкуп земельных участков;
- подготовка документов территориального планирования;
- создание специальных органов и комитетов, контролирующих реализацию проектов реновации.

С целью выявления инструментов, которые в рамках проектов реновации воздействуют на изменение градостроительной эффективности использования территорий, необходимо определить весь набор этих инструментов, которые применяются в проектах реновации.

В целях выявления указанных инструментов представляется необходимым раскрыть определение и сущность проектов реновации.

Проект – это совокупность распланированных поэтапных действий и решений, каждое из которых в рамках проекта необходимо для достижения поставленной перед проектом цели. В таком случае, определение понятия «проект реновации» может быть более конкретизировано относительно цели – изменение характеристик жилищного

фонда на определенной территории в сторону повышения качества жилья до современных стандартов, а также снижение объемов аварийного жилья в городе.

Сущность проектов реновации выражается в определенных формализованных признаках:

- наличия четких организационно-экономических и финансовых условий реализации целей и задач управления на конкретной территории.
- наличия исходной территории для реализации проекта.
- наличия четко поставленных сроков реализации проекта.
- наличия системы, то есть совокупности взаимосвязанных элементов, образующих целостность проекта.

- наличия формы, то есть совокупности и последовательности действий, приводящих к изменению характеристик жилищного фонда и территории, на которой он располагается, в направлении, соответствующем цели программы реновации.

- наличия разработанной стратегии, которая выражается в системе нормативно-правовых актов данной сферы, правилах реализации проектов реновации, методах реновации, ее финансирования и в иных направлениях, и которая содержит определенный набор инструментов реализации проектов реновации.

Инструменты реализации проектов реновации отражают саму стратегию реализации данных проектов, а именно указывают на то, какими средствами происходит реализация проектов реновации. Среди важнейших инструментов, как уже было отмечено выше, посредством которых реализуются проекты реновации в России, можно выделить следующие:

1. Совокупность учетно-регистрационных действий в отношении земельных участков и зданий, построенных в рамках реализации проектов реновации

Как уже было отмечено в первой главе настоящей работы, землеустройство и кадастры, а именно учетно-регистрационные действия, реализуемые в отношении вновь сформированных земельных участков в целях жилищного строительства, а также в отношении возведенных многоквартирных домов, способствуют формированию «прозрачности» отношений собственности на имущество, упрощают и стимулируют перераспределение собственности между людьми. Кроме того, кадастровый учет и регистрация прав на имущество позволяют государству эффективно проводить фискальную политику и располагать более точными статистическими данными в отношении жилищного фонда городов и пр.

2. Совокупность строительно-монтажных работ, а также предшествующая им разработка проектной документации

На этапе разработки проектной документации на планируемые к строительству в рамках проекта реновации здания учитываются все современные требования к качеству жилья, и, в частности, требования к обеспеченности каждого конкретного жилого района определенным количеством жилых площадей на расчетное количество населения района. Здания многоквартирных домов, а также обслуживающие их здания и объекты социального назначения возводят в соответствии с градостроительными нормативами, то есть согласно требованиям к инсоляции помещений, требованиям противопожарной защиты, санитарной защиты и другое.

3. Государственное и частное финансирование. Материальное стимулирование инвесторов (в случае Санкт-Петербурга) на участие в проектах реновации

Финансирование как из бюджетных средств, так и из средств инвесторов, участвующих в проекте реновации, непосредственно влияет на качество реализации и результат всего проекта. Так, чем более инвестор материально заинтересован в участии в проекте и чем более выгодны для него условия такого участия, тем более высока вероятность завершения проекта реновации в поставленные для него сроки и с более высоким качеством построенного жилья и комфортной средой в придомовом пространстве. В Санкт-Петербурге ситуация в отношении финансирования осложняется недостатком бюджетных средств, а также неразумным подходом к договорам по развитию застроенных территорий с инвесторами. В настоящий момент предметом таких договоров являются целые территории, что впоследствии завышает порог финансового вовлечения в проекты реновации более мелких инвесторов, помимо единиц крупных компаний. Данное обстоятельство пагубно сказывается на качестве строящегося жилья, так как отсутствует здоровая конкуренция.

4. Законотворческая деятельность, разработка инструктивных и рекомендательных документов

Подготовка нормативно-правовых актов в сфере реновации позволяет адаптировать реализацию таких проектов к современным условиям нормативной базы в России. Такие документы призваны упростить реализацию проектов реновации путем легитимизации определенных действий в отношении недвижимой собственности граждан в целях реализации проектов реновации. Кроме того, такие документы устанавливают правовую основу взаимодействия городских властей, инвесторов и жителей многоквартирных домов. Наконец, в таких документах устанавливается особый порядок взаимодействия органов власти города в отношении подготовки различной документации для реализации проектов реновации. Указанные меры позволяют

сократить объемы «бумажной волокиты» в отношении территорий, попавших в проекты реновации и ускорить их реализацию.

#### 5. Выкуп земельных участков

С целью получения «стартовых пятен» для начала реализации проекта реновации администрации города может потребоваться выкупить земельные участки у частных лиц, если подходящих участков нет в собственности самого города. После чего такие участки передаются инвесторам на праве аренды на срок строительства новых многоквартирных домов и необходимой для них инфраструктуры. В отсутствии такого инструмента проекты реновации были бы трудноосуществимы, ввиду отсутствия больших свободных территорий в пределах крупных городов, пригодных для жилищного строительства и удовлетворяющих права переселяемых жильцов.

6. Подготовка документов территориального планирования. Индивидуальная схема взаимодействия органов власти города в отношении подготовки документов территориального планирования, реализуемая в целях более оперативного развития проектов реновации

Рассматриваемый инструмент является одним из ключевых в рамках настоящей работы, так как он в первую очередь влияет на изменение эффективности использования территорий в результате реализации проектов реновации. Данное обстоятельство обусловлено следующей посылкой: документы территориального планирования содержат в себе формализованный план развития территории, который характеризуется конкретными численными градостроительными показателями. Динамика таких показателей между тем, что «было» и тем, что «стало» может свидетельствовать о характере изменений в развитии территории и степени их благоприятного воздействия на эффективность использования территорий.

7. Создание специальных органов и комитетов, деятельность которых направлена на контроль за реализацией проектов реновации и другое.

Дирекция программы реновации – упомянутый в законопроекте всероссийского закона о реновации орган, в обязанности которого будут входить контроль за исполнением инвесторами ответственности по договору о развитии застроенных территорий, а именно наблюдение за ходом реализации проектов реновации и контроль качества законченных объектов.

Одной из задач настоящей выпускной квалификационной работы является выявление инструментов, посредством которых реализуются проекты реновации, которые влияют на изменение градостроительной эффективности использования территорий. Далее будет представлен список тех инструментов, которые, по мнению



авторов настоящей работы, представляют наибольшее значение для градостроительной эффективности, а также ряд тех показателей, отражающих градостроительную эффективность, на которые непосредственно воздействуют такие инструменты.

Прежде всего, нужно отметить, как один из самых ключевых инструментов реализации проектов реновации, *законотворческую деятельность и разработку инструктивных и рекомендательных документов*. С помощью этого инструмента государство:

- устанавливает ряд ограничений по использованию территорий города путем введения территориального и функционального зонирования, определения видов разрешенного использования земельных участков, а также требований к минимальным и максимальным размерам участков и максимальным параметрам строительства в их границах,

- устанавливает строгие требования к проектной документации для проектов развития застроенных территорий, соблюдение которых обязательно, а именно: требования к расчетному числу объектов социального назначения, площадям рекреационных и общественных зон, жилым площадям, нагрузке на транспортную и инженерную инфраструктуру и другое,

- определяет конкретные права и обязанности всех участников проектов реновации,

- определяет порядок взаимодействия органов власти города в отношении подготовки документов территориального планирования в рамках проектов реновации, а также иных документов, требуемых в ходе этого процесса,

- требования к размещению объектов различных производств, в том числе вредных, на определенном расстоянии от жилых зон, требования к ограничениям деятельности в зонах с особыми условиями использования территории, требования к минимальному озеленению территории жилого района для поддержания здоровья жителей,

- устанавливает требования к благоустройству территорий, материалам, которые должны быть использованы для строительства жилья, а также к отделке сдаваемых жилых помещений и их оснащению и другое.

На основе представленных умозаключений можно сделать вывод, что рассматриваемый инструмент имеет большое влияние на такие показатели градостроительной эффективности как:

- количественное и процентное соотношение городских земель по видам их использования

- показатели состояния жилищного фонда города
- количественные показатели обеспеченности районов города учебными заведениями различного уровня, детскими садами, объектами здравоохранения и иными объектами социального значения

- плотность жилого фонда
- степень озеленения

Вторым не менее важным инструментом реализации проектов реновации, который способствует изменению градостроительной эффективности использования территорий, является *подготовка документов территориального планирования*. Как уже было отмечено ранее, документы территориального планирования являются ключевым фактором, который формирует новые направления развития территории и определяет динамику изменений множества градостроительных показателей территории. Таким образом, рассматриваемый инструмент влияет на динамику целого ряда показателей градостроительной эффективности, а именно:

- плотность жилого фонда (брутто)
- плотность жилой застройки
- этажность жилой застройки (средневзвешенная)
- степень озеленения
- общая сметная стоимость строительства микрорайона
- количественные показатели обеспеченности районов города учебными заведениями различного уровня, детскими садами, объектами здравоохранения и иными объектами социального значения

- уровень экологического благополучия территории, отражающий соблюдение при подготовке документов территориального планирования требований по санитарной защите районов проживания людей от вредных производств, шума и загрязнения магистральных дорог и другое

- показатели состояния жилищного фонда города
- площадь, используемого подземного пространства под транспортной инфраструктурой
- общая протяженность улично-дорожной сети городского поселения
- количественное и процентное соотношение городских земель по видам их использования

*Государственное и частное финансирование* также можно отнести к важным инструментам реализации проектов реновации, так как оно значительно влияет на изменение показателей градостроительной эффективности использования территорий.

Форма финансирования, а также объемы средств, затрачиваемых на проект, непосредственно отражаются на результатах реализации проекта, то есть на качестве построенного жилья, качестве среды и общих пространств для жителей новых домов, а также на нагрузке, которая будет ложиться на транспортную, инженерную и социальную инфраструктуры в результате возведения новых жилых домов. Это, в первую очередь, имеет отражение и на документах территориального планирования, качестве их подготовки. Предмет договора на развитие застроенных территорий, а также степень материальной выгоды инвестора, влияют на комплексность подхода к развитию территории, а также, как уже было отмечено выше, на количество инвесторов, которые смогут претендовать на право заключения договора РЗТ и составлять конкуренцию другим инвесторам. Таким образом, данный инструмент может влиять на динамику следующих показателей градостроительной эффективности:

- степень озеленения
- общая сметная стоимость строительства микрорайона
- процентное соотношение многофункциональных зданий к общему числу зданий в районе
- уровень преступности в оцениваемом районе
- уровень экологического благополучия территории
- показатели ранжирования населения по возрастным группам
- показатели состояния жилищного фонда города
- площадь, используемого подземного пространства под транспортной инфраструктурой

В результате анализа инструментов, посредством которых реализуются проекты реновации, можно заключить: на проект реновации, в частности, его успешность, может повлиять большое количество разносторонних факторов, большинство из которых полностью подконтрольны государству или муниципалитету, другие же – в меньшей степени зависят от государственного контроля. Основываясь на данном выводе можно сказать, что проекты реновации как государственный проект, а конкретнее – результаты такого проекта, практически полностью зависят от государства, то есть степени его заинтересованности в успехе проекта. На примере различий в результатах реализации проектов реновации в Москве и Санкт-Петербурге можно заметить, как оперативно решаются задачи проектов реновации властями Москвы при наличии большого объема финансирования, и насколько более медленно такие задачи решаются в Санкт-Петербурге, ввиду на порядок меньших объемов инвестиций на реновацию из бюджета.

## **Вывод**

В рамках второй главы настоящей выпускной квалификационной работы авторами работы было дано определение понятия «градостроительная эффективность использования территорий», а также выявлены цели, задачи и состав данного параметра территории.

Градостроительная эффективность использования территорий – это обобщенный параметр, включающий в себя большое количество более мелких показателей территории и отражающий состояние использования городской территории на текущий момент времени, а именно соответствие такого использования целям территориального планирования для данной территории, а также соответствие этого использования градостроительной ценности территории, которая зависит от местоположения земель, их качества, близости к инфраструктурным узлам и иных параметров.

В результате изучения поставленных перед данной главой вопросов авторами были выявлены основные инструменты, посредством которых реализуются проекты реновации в России, а именно:

1. Совокупность учетно-регистрационных действий в отношении земельных участков и зданий, построенных в рамках реализации проектов реновации
2. Совокупность строительно-монтажных работ, а также предшествующая им разработка проектной документации
3. Государственное и частное финансирование. Материальное стимулирование инвесторов на участие в проектах реновации
4. Законотворческая деятельность
5. Выкуп земельных участков
6. Подготовка документов территориального планирования. Индивидуальная схема взаимодействия органов власти города в отношении подготовки документов территориального планирования
7. Создание специальных органов и комитетов, деятельность которых направлена на контроль за реализацией проектов реновации.

Анализ представленных инструментов и сопоставление их с показателями, входящими в состав градостроительной эффективности использования территорий, позволил выявить список тех инструментов, которые в наибольшей степени оказывают влияние на динамику градостроительной эффективности в результате реновации, а именно:

- 1) Законотворческая деятельность и разработка инструктивных и рекомендательных документов;

2) Государственное и частное финансирование. Материальное стимулирование инвесторов на участие в проектах реновации;

3) Подготовка документов территориального планирования. Индивидуальная схема взаимодействия органов власти города в отношении подготовки документов территориального планирования.

### **3 глава «Повышение градостроительной эффективности использования территорий как эффект от реализации проектов реновации»**

#### **Пункт 3.1 «Жилищный фонд Санкт-Петербурга как объект программ реновации»**

Санкт-Петербург в рамках настоящего пункта выступает объектом программ реновации. Однако нужно отметить, что в данном пункте подразумевается именно жилищный фонд города, его состояние и особенности, которые стали причиной для принятия решения о реализации проектов реновации.

Среди особенностей жилищного фонда следует подчеркнуть следующие:

- в городе присутствует пространственная дифференциация по количеству и качеству жилищного фонда, которая возникла ввиду определенных исторических этапов развития города;

- жилые дома в Санкт-Петербурге имеют существенные различия по году постройки, находясь при этом на территории одного квартала, района;

- велик объем дореволюционного жилья в городе – 21%;

- старый жилой фонд Санкт-Петербурга отличается уникальными техническими, градостроительными и художественными характеристиками;

- высокая степень физического износа зданий, доля ветхого и аварийного жилья в городе составляет 0,4% (Ковальчук, 2018);

- большое количество коммунальных квартир: 71 800 коммунальных квартир еще остаются не расселенными;<sup>55</sup>

- большие объемы строительства жилья эконом-класса в периферийных районах города, а также в приграничных к Санкт-Петербургу районах Ленинградской области. Общий объем жилищного строительства города на 2018 год составил 3 287,17 тыс. кв. м (Бойцова, 2014; Салимова, 2019). Новое жилищное строительство на территории Санкт-Петербурга осуществляется на территориях земель транспорта, а также иных земель, не вовлеченных в градостроительную деятельность (Ковальчук, 2018).

Дома дореволюционной застройки располагаются в центральных районах города и составляет четверть жилищного фонда Санкт-Петербурга. Так, среди таких домов присутствуют датируемые 18 веком – они располагаются в центральных районах города (в большинстве, в Адмиралтейском) и отличаются малой этажностью (до четырех этажей),

---

<sup>55</sup> Сколько в Петербурге коммунальных квартир: The Village [Электронный ресурс]. URL: <https://www.the-village.ru/> (Дата обращения: 22.04.2021)

толстыми наружными стенами и низкими потолками. Кроме того, в городе присутствуют также дома дореволюционной постройки, в которых был проведен капитальный ремонт в 70-х – 80-х годах прошлого столетия. В рамках такого ремонта производилась замена перекрытий, лестниц, инженерных коммуникаций. Доходные дома имеют наибольшее представительство в объеме жилищного фонда города. Они отличаются следующими характеристиками:

- 5-6 этажей,
- практически всегда присутствуют дворы-колодцы
- часто высокие потолки и своеобразная внутренняя отделка с лепниной.

Жилищный фонд города составляют также «немецкие коттеджи» высотой до четырех этажей.

Сталинские дома 30-х годов постройки также занимают немалую долю всего жилищного фонда Санкт-Петербурга. Состояние домов данной серии на настоящий момент хорошее, так как при их строительстве были использованы прочные перекрытия, возведены прочные и широкие наружные стены. Квартиры в таких домах отличаются удачной планировкой. Расположение сталинских домов в центральных районах города, а также характеристики планировки квартир и физического состояния, объясняют высокий спрос на квартиры в таких домах и их высокую стоимость. Присутствуют также так называемые «кировки», которые внешне похожи на сталинские дома, однако в них использованы деревянные перекрытия, что является их недостатком.

Большая доля жилищного фонда города относится к типовой застройке советского союза 1950-1990 годов. Они представляют собой панельные и кирпичные дома – «брежневки» и «хрущевки». Качество разных типовых серий застройки имеет существенные отличия.

Наконец, жилищный фонд Санкт-Петербурга составляют также и новостройки. Наиболее качественное жилье среди относительно нового жилищного фонда располагается и строится в границах Санкт-Петербурга, в то время как в приграничных к Санкт-Петербургу районах Ленинградской области возводится жилье эконом-класса с квартирами-студиями и скромными однокомнатными квартирами.<sup>56</sup>

Наличие большого количества коммунальных квартир в Санкт-Петербурге объясняется самим значением города для государства, т.к. он являлся имперской столицей, в нем наиболее широко развернулась программа по перераспределению имущества после революции. Большие квартиры в доходных домах и иных жилых

---

<sup>56</sup> Типы домов в Санкт-Петербурге: Сайт риэлтора, агента по недвижимости Черкис Галины [Электронный ресурс]. URL: <https://capital-realtor.ru/> (Дата обращения: 22.04.2021)

зданиях, в которых проживала элита общества, были поделены на отдельные комнаты, жители которых пользовались одними местами общего пользования – кухни, санузлы. В настоящий момент коммунальные квартиры являются проблемой в жилищной сфере, так как не обеспечивают ясности в распределении прав собственников жилых помещений на места общего пользования, а также не отвечают по качеству современным стандартам комфортного жилья.

Среди домов, в которых сейчас располагаются коммунальные квартиры, 5513 домов построены до 1917 года, год постройки других 17256 домов относится к советскому периоду государства. Далее представлено ранжирование районов города Санкт-Петербурга по количеству располагающихся в их границах домах с коммунальными квартирами:

- Адмиралтейский район – 1630 домов
- Василеостровский район – 1232 дома
- Выборгский район – 1458 домов
- Калининский район – 1500 домов
- Кировский район – 1632 дома
- Колпинский район – 763 дома
- Красногвардейский район – 1185 домов
- Красносельский район – 1041 дом
- Кронштадтский район – 335 домов
- Курортный район – 840 домов
- Московский район – 1212 домов
- Невский район – 1644 дома
- Петроградский район – 1171 дом
- Петродворцовый район – 738 домов
- Приморский район – 1494 дома
- Пушкинский район – 1360 домов
- Фрунзенский район – 1109 домов
- Центральный район – 2425 домов.<sup>57</sup>

Из представленных данных можно сделать вывод, что наибольшее количество коммунальных квартир сконцентрировано в центральных районах города, то есть в его

---

<sup>57</sup> Техничко-экономические паспорта многоквартирных домов, в которых располагаются коммунальные квартиры: Открытые данные Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://data.gov.spb.ru/> (Дата обращения: 18.04.2021)



исторической части, но также и большое количество квартир присутствует в Приморском и Калининском районе.

Уникальность градостроительных и архитектурных характеристик старого жилищного фонда Санкт-Петербурга обуславливается большим возрастом города, его историей и значимостью для государства. В этой связи на территории города сконцентрировано большое количество зданий, обладающих уникальной архитектурной и эстетической ценностью. В Санкт-Петербурге присутствуют также архитектурные ансамбли, которые являются сложными градостроительными структурами. Важно также отметить техническую сложность отдельных жилых зданий Санкт-Петербурга, которая обусловлена не только геологической сложностью некоторых территорий города, но и участием в строительстве известных зарубежных архитекторов, применявших уникальные технологии строительства.

Анализ динамики жилых площадей в Санкт-Петербурге по административным районам в период с 2007 по 2010 год позволил сделать следующие выводы:

- лидером по количеству жилых площадей является Приморский район (12 754 тыс. кв.м или 11,3% от общего жилищного фонда города), что объясняется наличием развитой транспортной и сервисной инфраструктурой, а также в целом высокой инвестиционной привлекательностью данного района;

- на втором месте по количеству жилых площадей располагается Выборгский район (10 414,6 тыс. кв.м или 9,2% от общей площади жилищного фонда города), что обусловлено наличием различных бизнес-центров, торговых комплексов, а также активным развитием инвестиционных проектов на территории района;

- на третьем месте – Невский район (10 267 тыс. кв.м или 9,1% от общей площади жилищного фонда города). В данном районе рост объемов жилищного строительства обусловлен большим количеством потенциально пригодных для застройки площадок (участков, входящих в «серый пояс» города, а также территорий, включенных в программу развития застроенных территорий), а также наличием удобного транспортного положения.<sup>58</sup>

В целях определения перспектив жилищного строительства в Санкт-Петербурге следует отметить следующее:

---

<sup>58</sup> Отчет о результатах аудита эффективности использования выделяемых бюджетных ассигнований на содержание жилищного фонда Санкт-Петербурга за период 2007-2011 годов: Официальный сайт Контрольно-счетной палаты Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://ksp.org.ru/> (Дата обращения: 17.03.2021)

- в ближайшие годы будет происходить монополизация рынка жилищного строительства, так как ввиду перехода на проектное финансирование и ужесточения ввиду нового закона требований к получению разрешений на строительство, минимальному стажу на рынке строительства, а также к получению финансирования, будет сокращаться число относительно мелких компаний-застройщиков на рынке;
- ввиду сокращения числа застройщиков на рынке, сокращения объемов вводимого на рынок жилья, и монополизации сферы жилищного строительства в Санкт-Петербурге вероятен рост цен на недвижимость с более высокими темпами относительно средних по стране (Салимова, 2019);
- наибольшие объемы жилья за последний год было сдано в Приморском районе, что обусловлено наличием развитой социальной инфраструктуры, большого количества озеленения и удобного транспортного положения. Указанная динамика будет сохраняться и в ближайшие годы;
- в ближайшие годы также планируется строительство большого количества жилых комплексов в Невском районе, ввиду наличия на его территории свободных участков под застройку;
- в рамках проектов редевелопмента в Московском районе запланировано строительство 2 млн кв.м жилья, а также в Калининском, Адмиралтейском и Петроградском районах запланировано строительство порядка 1 млн кв.м жилья в каждом.<sup>59</sup>

Помимо состояния и перспектив развития жилищного фонда Санкт-Петербурга хотелось бы обратить внимание также на действия органов власти города в области контроля и мониторинга состояния жилищного фонда. Так, в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.05.2011 № 680 утверждена необходимость создания государственной информационной системы Санкт-Петербурга «Мониторинг технического состояния объектов жилого и нежилого фонда в Санкт-Петербурге», которая позволяла бы оценивать состояние и проводить мониторинг, в том числе, жилищного фонда города и с помощью данных сведений проводить дальнейшие

---

<sup>59</sup> Эксперты рассказали о перспективах строительства жилой недвижимости в Петербурге: Газета «Петербургский дневник» [Электронный ресурс]. URL: <https://spbdnevnik.ru/> (Дата обращения: 13.02.2021)

действия в отношении улучшения состояния жилищного фонда. Однако к настоящему моменту указанная информационная система все еще не подготовлена.<sup>60</sup>

В качестве заключения к данному пункту следует отметить, что жилищный фонд Санкт-Петербурга достаточно разнообразен и имеет в сравнении с иными городами России достаточно высокую концентрацию ценных с точки зрения истории и архитектуры объектов жилищного фонда. Кроме того, возраст города и его географические и территориальные особенности обуславливают и относительно большой возраст жилищного фонда, часто не соответствующего критериям современного комфортного жилья. Исторический контекст города также в значительной степени повлиял на современное состояние жилищного фонда. В этой связи реновация жилищного фонда в Санкт-Петербурге имеет свои особенности и проблемные отрезки, которые требуют отдельных взвешенных решений как путем принятия специальных нормативно-правовых актов, так и путем диалога с представителями различных заинтересованных сторон с властями города.

### **Пункт 3.2 «Анализ опыта реализации проектов реновации в Санкт-Петербурге и оценка изменений в их рамках градостроительной эффективности использования территорий»**

Следует сказать, что программа реновации в Санкт-Петербурге продвигается крайне медленно из-за подробно рассмотренных в первой главе недостатков законодательства и иных причин. На июль 2020 компания «СПб Реновация» ввела в эксплуатацию 9 935 квартир общей площадью 445,6 тыс. кв. м, что составляет 5,3% от запланированных объемов в 8,4 млн кв. м по программе развития застроенных территорий города. Из 8,4 млн кв. м жилья в девяти районах Санкт-Петербурга, согласно договорам, 980,7 тыс. кв. м жилых помещений компания должна была передать в собственность города для переселения нанимателей, а 1,6 млн кв. м в пользу собственников расселяемого жилья. На данный момент эти обязательства выполнены на 0,96% и 0,75% соответственно.<sup>61</sup>

---

<sup>60</sup> О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга "Об адресной программе Санкт-Петербурга "Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге": Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 24.07.2008 г. N 904 (с изменениями на 12 декабря 2017 года) [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 09.01.2021)

<sup>61</sup> Застройщики с 2008 года ввели 5,3% жилья по программе реновации в Петербурге: Федеральное государственное унитарное предприятие «Информационное телеграфное агентство России (ИТАР-ТАСС)» [Электронный ресурс]. URL: <https://tass.ru/> (Дата обращения: 15.02.2021)

В целях анализа влияния реализации проектов реновации на динамику градостроительной эффективности территории рассмотрим те проекты реновации в Санкт-Петербурге, которые имеют наибольший процент завершенности на сегодняшний день. Среди таких проектов можно выделить следующие:

- Проект на территории Колпино, квартал Красный кирпичник, а именно – ЖК «Новое Колпино»
- Проект на территории Колпино, квартал Колпино 10, а именно – ЖК «Астрид»
- Проект на территории Красногвардейского района, квартал Малая Охта, а именно – ЖК «Малая Охта»
- Проект на территории Сосновой поляны, квартал Сосновая поляна 7-17, а именно – ЖК «Сандэй»
- Проект на территории Невского района, квартал Славянка, а именно – ЖК «Живи! В Рыбацком»

Далее будет подробнее рассмотрен каждый из перечисленных жилых комплексов, а также выполнен анализ динамики значений наиболее ключевых градостроительных показателей территории до и после реализации проектов реновации. Указанные данные позволят выявить рост/уменьшение градостроительной эффективности использования территории и, соответственно, определить набор инструментов реализации проектов реновации, которые способствуют росту эффективности или наоборот ее снижению. В результате будет представлен ряд предложений, которые могут способствовать улучшению работы тех или иных инструментов реализации проектов реновации.

#### **ЖК «Новое Колпино»**

На территории квартала Красный Кирпичник по данным официального сайта программы развития застроенных территорий Санкт-Петербурга располагается 21 жилой дом 1940-1960 годов постройки, которые подлежат сносу. Общая площадь территории квартала составляет 69,35 га, а площадь реновации – 46,14 га.

В целях анализа динамики градостроительных показателей данной территории вследствие реализации проектов реновации представляется необходимым рассмотреть состояние и основные характеристики жилищного фонда квартала Красный Кирпичник. Дома, подлежащие сносу, малоэтажные – 3 этажа и реже 2 этажа. Совокупная площадь

рассматриваемых зданий составляет 19399,8 кв.м. На территории квартала располагается один детский сад и общеобразовательная школа.<sup>62 63</sup>

В соответствии с проектной документацией на данную территорию инвесторами планируется строительство многоквартирных домов – 9 монолитно-кирпичных корпусов переменной (10-12) этажности – ЖК «Новое Колпино», а также пяти новых детских садов, трех общеобразовательных школ, школы искусств и детской поликлиники. Помимо перечисленных объектов проектом также предусматривается строительство многоэтажного гаража общей площадью 36760 кв.м. В проектируемых многоквартирных домах также предусматривается устройство нежилых помещений для организации офисов и мелкого предпринимательства, предприятий сферы услуг.<sup>64</sup>

На основе представленных данных выполним расчет и рассмотрим динамику некоторых градостроительных показателей на основе сравнения их значений до реализации проекта реновации и после в квартале Красный Кирпичник, таблица 2.

Таблица 2 – значения показателей градостроительной эффективности использования территории «до» и «после» реализации проекта реновации в квартале Красный Кирпичник

Наименование показателя	Значение показателя для квартала Красный Кирпичник	
	до реновации	после реновации
Плотность застройки	462 кв.м общей площади/га	27369,3 кв.м общей площади/га
Количество дошкольных образовательных учреждений	1	6 (+5)
Количество общеобразовательных школ	1	4 (+3)
Площадь используемого подземного пространства под транспортную инфраструктуру	0	0
Площадь/доля офисных и торговых помещений в многоквартирных жилых домах квартала	664/0,03	3141,3/0,002
Средневзвешенная этажность жилой застройки	3	10
Плотность улично-дорожной сети	0,092 км/га	0,084 км/га

Сравнительный анализ представленных в таблице показателей позволяет сделать следующие краткие выводы:

- Плотность застройки в результате реализации проекта реновации возросла в десятки раз, что свидетельствует о росте эффективности использования территорий за счет увеличения этажности многоквартирных домов с 3-х этажной застройки до 12-ти этажной;

<sup>62</sup> Квартал Красный Кирпичник: Официальный сайт городской программы развития застроенных территорий Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://rzt.spb.ru/> (Дата обращения: 18.04.2021)

<sup>63</sup> Жилой фонд в Санкт-Петербурге: Официальный сайт Дом.МинЖКХ [Электронный ресурс]. URL: <https://dom.mingkh.ru/sankt-peterburg/> (Дата обращения: 14.04.2021)

<sup>64</sup> Жилой комплекс «Новое Колпино»: Новостройки Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://novoe-kolpino.ru/> (Дата обращения: 14.04.2021)

- Рост количества общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений объясняется необходимостью достижения нормативного числа таких учреждений в связи с увеличенным в результате реновации числом потенциальных жителей квартала;
- Площадь используемого подземного пространства под транспортную инфраструктуру не изменилась, так как согласно проектной документации на ЖК «Новое Колпино» строительство подземных парковок не предусматривается;
- Средневзвешенная этажность застройки территории возросла в более чем 3 раза, так как проектами новых жилых комплексов в рамках программы реновации чаще всего предусматривается строительство многоквартирных домов этажностью не менее 10 этажей;
- Плотность улично-дорожной сети сократилась в результате реализации проекта реновации, что можно объяснить следующим: до реновации на данной территории располагался 21 жилой дом и каждый из них имел собственные аллеи и дорожки для подхода. В результате строительства на их месте жилых домов, количество которых значительно меньше и которые более локализованы и близко расположены друг к другу, плотность улично-дорожной сети закономерно сократилась.

Наиболее подробный и детальный анализ полученных результатов расчетов представлен в конце настоящего параграфа.

### **ЖК «Астрид»**

В настоящее время в Колпино инвестором уже сдана в эксплуатацию первая очередь ЖК «Астрид», ведется подготовка к строительству второй. Жилой комплекс появился на месте снесенных двухэтажных домов, демонтаж оставшихся продолжается. Однако в этом комплексе практически не предусмотрено квартир для переселенцев по программе. Жилые помещения слишком большие по площади, с хорошей планировкой и пользуются спросом у покупателей. Квартиры для граждан приобретались в основном на вторичном рынке в том же районе.<sup>65</sup>

Проанализируем изменения градостроительных параметров на территории квартала Колпино 10. Общая площадь квартала составляет 11,42 га, площадь территории

---

<sup>65</sup> До конца года «СПб Реновация» начнет расселение жителей четырех новых кварталов: Официальный сайт BN.RU Санкт-Петербург [Электронный ресурс]. URL: <https://www.bn.ru/> (Дата обращения: 17.02.2021)

реновации 9,24 га. Проектом реновации предусмотрен демонтаж 22 2-х этажных жилых домов, общая площадь которых составляет 19118,9 кв.м.<sup>66</sup>

Общая площадь улучшений на рассматриваемой территории согласно проекту должна составлять 86 928 кв.м. Плотность застройки территории в соответствии с проектной документацией составит 16970 кв.м общей площади/га. В рамках строительства ЖК «Астрид» запланировано возведение 8-ми многоквартирных домов класса «комфорт» высотой от 5 до 10 этажей. Проект не предусматривает возведение новых школ и детских садов, однако планируется реконструкция ДДУ № 4 с увеличением наполняемости до 180 мест.<sup>67 68</sup>

В таблице 3 представлен расчет градостроительных показателей для квартала Колпино 10.

Таблица 3 – значения показателей градостроительной эффективности использования территории «до» и «после» реализации проекта реновации в квартале Колпино 10

Наименование показателя	Значение показателя для квартала Колпино 10	
	до реновации	после реновации
Плотность застройки	2070 кв.м общей площади/га	16970 кв.м общей площади/га
Количество дошкольных образовательных учреждений	2	2,5 (+0,5)
Количество общеобразовательных школ	0	0
Площадь используемого подземного пространства под транспортную инфраструктуру	0	11338,7
Площадь/доля офисных и торговых помещений в многоквартирных жилых домах квартала	0	3692,13/0,02
Средневзвешенная этажность жилой застройки	2	8
Плотность улично-дорожной сети	0,51 км/га	0,49 км/га

В результате расчета градостроительных показателей территории квартала Колпино 10 «до» и «после» реализации проекта реновации и анализа полученных значений можно сделать следующие краткие выводы:

- Плотность застройки территории возросла многократно за счет роста этажности многоквартирных домов;
- В рамках проекта реновации данной территории не предполагается увеличение числа общеобразовательных школ и поликлиник. Таким образом, вся нагрузка от увеличившегося числа жителей района будет возложена на уже существующие близлежащие учреждения;

<sup>66</sup> Жилой комплекс «Астрид»: Официальный сайт девелопера «Самолет» [Электронный ресурс]. URL: <https://samolet.ru/> (Дата обращения: 14.04.2021)

<sup>67</sup> Жилой комплекс «Астрид»: Официальный сайт девелопера «Самолет» [Электронный ресурс]. URL: <https://samolet.ru/> (Дата обращения: 14.04.2021)

<sup>68</sup> Квартал Колпино 10: Официальный сайт городской программы развития застроенных территорий Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://rzt.spb.ru/> (Дата обращения: 18.04.2021)

- Площадь используемого подземного пространства под транспортную инфраструктуру возросла с 0 до 11338,7 кв.м, что объясняется устройством подземных парковок в многоквартирных домах, строящихся по проекту реновации;
- В квартале в результате реализации проекта реновации появились также значительные площади офисных и торговых помещений на первых этажах строящихся многоквартирных домов, что позволит развивать сферу услуг в данном квартале, обеспечить его собственными продовольственными магазинами, кафе, парикмахерскими и другое;
- Средневзвешенная этажность застройки квартала, как и в первом рассмотренном проекте реновации, возросла, так как уплотнительная многоэтажная застройка является отличительной чертой всей современной сферы жилищного строительства в крупных городах России;
- Плотность улично-дорожной сети сократилась в результате реализации проекта реновации, причиной чему служит уменьшение горизонтальной распределенности строений в сторону вертикальной.

Детальный анализ результатов расчетов, полученных по кварталу Колпино 10, в совокупности с результатами по иным кварталам представлен в конце настоящего параграфа.

### **ЖК «Малая Охта»**

На настоящий момент квартал 16 Малая Охта является единственным кварталом, в котором полностью завершен процесс расселения жителей и сноса ветхого жилья. Завершить строительство новых домов на месте снесенных инвестором планируется через 3 года.<sup>69</sup>

На территории квартала Малая Охта 16 располагалось 5 домов 40-х годов постройки, подлежащих сносу в рамках проекта реновации. Совокупная площадь снесенных домов составляла 6557,2 кв.м, здания все 4-х этажные. Площадь территории квартала составляет 12,5 га, а площадь территории реновации в пределах квартала – 2,6 га. По сведениям официального сайта проектов развития застроенных территорий Санкт-

---

<sup>69</sup> 2020 год стал для реновации переломным: Газета «Деловой Петербург» [Электронный ресурс]. URL: <https://www.dp.ru/> (Дата обращения: 17.02.2021)



Петербурга общая площадь улучшений, которые будут возведены на данной территории равна 62 721 кв.м.<sup>70 71</sup>

В рамках строительства ЖК «Малая Охта» инвестором «СПБ-Реновация» планируется возведение 16-ти корпусов жилых домов общей площадью 124 000 кв.м. Проектом жилого комплекса предусматривается также строительство дошкольного образовательного учреждения на 75 мест площадью 1344,29 кв.м.<sup>72</sup>

Далее в таблице 4 приведены результаты расчета градостроительных показателей для квартала Малая Охта 16.

Таблица 4 – значения показателей градостроительной эффективности использования территории «до» и «после» реализации проекта реновации в квартале Малая Охта 16

Наименование показателя	Значение показателя для квартала Малая Охта 16	
	до реновации	после реновации
Плотность застройки	2 692 кв.м общей площади/га	24 123 кв.м общей площади/га
Количество дошкольных образовательных учреждений	0	1 (+1)
Количество общеобразовательных школ	1	1
Площадь используемого подземного пространства под транспортную инфраструктуру	0	8042,75
Площадь/доля офисных и торговых помещений в многоквартирных жилых домах квартала	128/0,02	1802,71/0,03
Средневзвешенная этажность жилой застройки	4	14,37
Плотность улично-дорожной сети	0,88 км/га	0,87 км/га

Анализ динамики градостроительных показателей в квартале Малая Охта 16 позволяет сделать следующие краткие выводы:

- Плотность застройки возросла в десятки раз ввиду увеличения этажности многоквартирных домов на территории квартала Малая Охта 16;
- Проект реновации квартала предполагает строительство одного детского сада на 75 мест, однако строительство общеобразовательных школ в рамках проекта не предусмотрено;
- Площадь используемого подземного пространства под транспортную инфраструктуру возросла с 0 до 8042,75, так как проекты многоквартирных домов жилого комплекса «Малая Охта» предусматривают строительство подземных парковок на -1 этажах многоквартирных домов;

<sup>70</sup> Жилой комплекс «Малая Охта»: Новостройки Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://zhk-malaya-ohra.ru/> (Дата обращения: 14.04.2021)

<sup>71</sup> Жилой фонд в Санкт-Петербурге: Официальный сайт Дом.МинЖКХ [Электронный ресурс]. URL: <https://dom.mingkh.ru/sankt-peterburg/> (Дата обращения: 14.04.2021)

<sup>72</sup> Жилой комплекс «Малая Охта»: Новостройки Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://zhk-malaya-ohra.ru/> (Дата обращения: 14.04.2021)

- Площадь офисных помещений и помещений под торговые объекты также многократно возросла, так как проектом реновации предусматривается расположение на первых этажах многоквартирных домов таких торговых площадей для размещения магазинов и иных объектов;
- Средневзвешенная этажность также увеличилась за счет значительного роста этажности многоквартирных домов по проекту реновации;
- Плотность улично-дорожной сети сократилась незначительно по тем же причинам, что и в ранее рассмотренных территориях.

Анализ с наиболее детальным разбором динамики градостроительных показателей по результатам представленных расчетов, приведен в конце настоящего параграфа.

### **ЖК «Сандэй»**

По сообщениям пресс-службы «СПб Реновации» в квартале Сосновая Поляна 7-17 было расселено 220 квартир. Переселяемым жителям предоставлялось жилье в первой очереди ЖК «Сандэй», расположенного в том же квартале.<sup>73</sup>

В границах квартала Сосновая поляна 7-17 располагался 51 жилой дом 1970-1980-х годов постройки, 40 из которых подлежали сносу в рамках адресной программы. Общая площадь домов составляет 87923,38 кв.м. Этажность указанных домов варьируется от 3 до 5 этажей. Площадь территории реновации составляет 21,36 га.

На территории квартала Сосновая поляна 7-17 осуществляется строительство ЖК «Сандэй», состоящего из 6 корпусов с переменной этажностью (от 8 до 17 этажей), площадь планируемых к возведению улучшений на данной территории составляет 380 100 кв.м. Плотность застройки в соответствии с проектом составляет 17985 кв.м общей площади/га. Площадь многоквартирных домов согласно проекту равна 494 500 кв.м. Помимо многоквартирных домов также предусмотрено строительство объекта начального и среднего образования, площадью 8750 кв.м, а также реконструкцию существующего объектов дошкольного образования площадью с увеличением количества мест до 220.<sup>74</sup>

В таблице 5 приведены результаты расчета градостроительных показателей для квартала Сосновая поляна 7-17.

<sup>73</sup> До конца года «СПб Реновация» начнет расселение жителей четырех новых кварталов: Официальный сайт BN.RU Санкт-Петербург [Электронный ресурс]. URL: <https://www.bn.ru/> (Дата обращения: 17.02.2021)

<sup>74</sup> Жилой комплекс «Сандэй»: Новостройки Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://sandey.ru/> (Дата обращения: 14.04.2021)

Таблица 5 – значения показателей градостроительной эффективности использования территории «до» и «после» реализации проекта реновации в квартале Сосновая поляна 7-17

Наименование показателя	Значение показателя для квартала Сосновая поляна 7-17	
	до реновации	после реновации
Плотность застройки	4 116 кв.м общей площади/га	17985 кв.м общей площади/га
Количество дошкольных образовательных учреждений	4	5,5 (+1,5)
Количество общеобразовательных школ	2	3 (+1)
Площадь используемого подземного пространства под транспортную инфраструктуру	0	5927,85
Площадь/доля офисных и торговых помещений в многоквартирных жилых домах квартала	619/0,007	1311,08/0,003
Средневзвешенная этажность жилой застройки	4	13
Плотность улично-дорожной сети	0,46 км/га	0,62 км/га

В рассматриваемом примере динамика показателей имеет отличие от иных проанализированных выше территорий, а именно: динамика плотности улично-дорожной сети свидетельствует о том, что в результате реализации проекта реновации длина улично-дорожной сети увеличилась. Данное обстоятельство может быть объяснено следующим: строительство ЖК «Сандэй» производилось не на той же территории, на которой снесли аварийные дома, а на близлежащей территории, на которой до этого застройка отсутствовала, ввиду чего улично-дорожная сеть там не было развита.

Наиболее подробный и детальный анализ результатов выполненных расчетов приведен в конце настоящего параграфа.

#### **ЖК «Живи! В Рыбацком»**

В квартале Славянка на расселение пошли уже 43 дома индивидуального жилищного строительства и уже ведется строительство ЖК «Живи! В Рыбацком». Срок сдачи последних корпусов запланирован на второй квартал 2021 года.<sup>75</sup>

Территория квартала была застроена жилыми домами постройки преимущественно 40-60-70-х годов. Всего на территории квартала располагалось 52 дома, подлежащих расселению и сносу. Этажность указанных домов смешанная (2-3 этажа), совокупная площадь многоквартирных домов составляет 37 585,8 кв.м. Площадь территории реновации — 31,4 га.<sup>76</sup>

В соответствии с проектной документацией на территории квартала осуществляется строительство трех многоквартирных корпусов, общая площадь

<sup>75</sup> Жилой комплекс «Живи! В Рыбацком»: Новостройки Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://novostroikispb.ru/> (Дата обращения: 14.04.2021)

<sup>76</sup> Квартал Славянка: Официальный сайт городской программы развития застроенных территорий Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://rzt.spb.ru/> (Дата обращения: 18.04.2021)

которых составит 145 858,3 кв.м. В квартале реновации предусматривается также строительство 4 новых ДДУ и одной общеобразовательной школы в границах квартала и двух общеобразовательных школ на 1650 мест в пешеходной доступности. Общая площадь возводимых улучшений согласно проекту 714 520 кв. м. На прилегающей территории предусмотрено строительство взрослой поликлиники на 600 посещений в смену.<sup>73</sup>

Результаты расчета градостроительных показателей для квартала Славянка представлены в таблице 6.

Таблица 6 – значения показателей градостроительной эффективности использования территории «до» и «после» реализации проекта реновации в квартале Славянка

Наименование показателя	Значение показателя для квартала Славянка	
	до реновации	после реновации
Плотность застройки	1197 кв.м общей площади/га	4645,17 кв.м общей площади/га
Количество дошкольных образовательных учреждений	1	5 (+4)
Количество общеобразовательных школ	0	3
Площадь используемого подземного пространства под транспортную инфраструктуру	0	5354
Площадь/доля офисных и торговых помещений в многоквартирных жилых домах квартала	0	4149,71/0,03
Средневзвешенная этажность жилой застройки	2,3	26
Плотность улично-дорожной сети	0,54 км/га	0,45 км/га

Представленные в таблице результаты расчета градостроительных показателей территории «до» и «после» реализации проектов реновации, а именно динамика таких показателей, подтверждают выявленные ранее закономерности в их изменении: сокращение плотности улично-дорожной сети, рост средневзвешенной этажности застройки, рост площади используемого подземного пространства, рост объемов площадей офисных и торговых помещений, а также увеличение количества объектов дошкольного образования, общеобразовательных школ и поликлиник.

Подробный анализ полученных значений градостроительных показателей, в совокупности по всем рассмотренным кварталам, приведен ниже.

Помимо расчета представленных выше градостроительных показателей авторами настоящей работы был произведен анализ наличия изменений в площадях зеленых насаждений общего пользования, занесенных в Закон Санкт-Петербурга «О зеленых насаждениях общего пользования» от 08.10.2007 № 430-85, которые располагаются в границах рассмотренных кварталов.<sup>77</sup> В результате анализа выявлено, что в соответствии

<sup>77</sup> О зеленых насаждениях общего пользования: Закон Санкт-Петербурга от 08.10.2007 № 430-85 [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 11.03.2021)

с проектами реновации на рассматриваемых территориях площади внесенных в указанный документ зеленых насаждений не изменяются. Таким образом, площади озеленения на данный момент в результате реализации проектов реновации в изученных кварталах не претерпевают больших изменений.

В результате проведенных расчетов градостроительных показателей и анализа их динамики, есть возможность сделать следующие краткие выводы:

1) в результате реализации проектов реновации на территориях изученных кварталов многократно возрастает плотность застройки и средневзвешенная этажность застройки, ввиду преимущественного строительства многоэтажных многоквартирных домов, то есть приоритета уплотнительной застройки. Указанная тенденция может быть обусловлена следующими причинами:

- стремление получить максимальную выгоду от строительства новых жилых комплексов;
- отсутствие достаточного количества свободных территорий для жилищного строительства в границах города, на которых не располагается большое количество охранных зон и вход на которые требует не такого большого количества финансовых вложений как в центральных районах города;
- отсутствие ориентации инвесторов на опыт современного жилищного строительства на западе, а именно на создание комфортной городской среды для различных групп населения;
- стремление инвесторов максимально сократить затраты на строительство многоквартирных домов и благоустройство прилегающих территорий.

2) количество детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, школ искусств, а также поликлиник в результате реализации проектов реновации увеличивается, однако такую тенденцию не следует характеризовать как положительную, так как при прочих равных увеличение числа таких учреждений обусловлено лишь ростом ожидаемого числа жителей того или иного квартала, то есть строительство таких объектов, как правило, продиктовано необходимостью соблюдения определенных градостроительных требований при строительстве новых жилых комплексов.

3) площадь используемого подземного пространства под транспортную инфраструктуру практически во всех рассмотренных проектах возрастает, что в целом свидетельствует о росте эффективности использования территории, так как

освободившиеся наземные территории вместо размещения парковок можно использовать под размещение объектов озеленения и иных объектов благоустройства.

4) площадь офисных помещений и торговых площадей в многоквартирных домах также возрастает на всех рассмотренных территориях. Данное обстоятельство играет положительную роль в оценке комфортности жилой среды, так как у жильцов появляется возможность найти работу в своем доме и затрачивать меньше времени на путь на работу, а также наличие таких объектов обеспечивает данный многоквартирный дом собственными объектами повседневной необходимости.

5) на настоящий момент невозможно судить о динамике площадей объектов озеленения, так как застройка кварталов в рамках реновации завершена меньше чем на 20%.

6) динамика совокупности рассчитанных градостроительных показателей свидетельствует о росте градостроительной эффективности использования территории. Таким образом, реализация проектов реновации способствует повышению градостроительной эффективности.

Важно отметить, что градостроительная эффективность представляет собой совокупность не только сугубо «технических» показателей территории, но также и эстетических, функциональных и иных параметров территории, вычисление которых, как правило, осложнено субъективностью взглядов на них.

В качестве конкретного примера рассмотрим перечень показателей, которые в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 23.03.2019 г. №510-р используются для вычисления индекса комфортности городской среды для каждого города страны<sup>78</sup>. Среди таких точно вычисляемых показателей можно выделить следующие:

- доля населения, живущего в аварийном жилье
- доля жилого фонда, обеспеченного централизованными коммунальными услугами
- количество вывезенных твердых коммунальных отходов на душу населения
- разнообразие жилой застройки
- разнообразие услуг в жилой застройке
- доля улично-дорожной сети, обеспеченной ливневой канализацией
- загруженность дорог

---

<sup>78</sup> Об утверждении Методики формирования индекса качества городской среды: Распоряжение Правительства РФ от 23.03.2019 г. № 510-р [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 10.04.2021)

- количество улиц с развитой сферой услуг
- индекс пешеходной доступности
- доля доступных для инвалидов и других маломобильных групп населения приоритетных объектов социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры
- доля озелененных территорий общего пользования
- состояние зеленых насаждений
- доля освещенных частей улиц, проездов, набережных
- уровень внешнего оформления городского пространства
- безопасность передвижения вблизи учреждений здравоохранения и образования
- доступность спортивной инфраструктуры
- количество дорожно-транспортных происшествий в городе.

Как видно из представленного списка показателей, большинство из них характеризуется субъективным восприятием их величины. Комфортная городская среда - это не только эффективное использование ограниченных территорий города, реализуемое путем уплотнительной застройки, но также и развитая сфера услуг в районе, наличие мест для досуга жителей, занятия спортом и прогулок, доступность транспортной инфраструктуры, а также удобство передвижения по территории района для маломобильных групп населения. С данной точки зрения рассмотренные в данном пункте территории после реализации проектов реновации не имеют столь однозначного роста градостроительной эффективности использования территории так как:

- разнообразие жилой застройки в рассмотренных жилых комплексах практически отсутствует
- разнообразие предоставляемых услуг в коммерческих помещениях указанных жилых комплексов также не велико, так как ограничивается продуктовыми магазинами, парикмахерскими и аптеками
- доступность перемещения по территории для маломобильных групп населения характеризуется как низкая, так как застройщики в целях приведения жилых комплексов в соответствие с требованиями об обязательном наличии пандусов или подъемников, организуют такие объекты с неправильным уклоном и шириной колеи, или же, в случае с подъемниками, не предоставляют возможности непосредственного использования таких подъемников, так как в большинстве случаев они закрыты на ключ.

### **Пункт 3.3 «Влияние инструментов реализации проектов реновации на градостроительную эффективность использования территорий, предложения по ее увеличению»**

Настоящий пункт выпускной квалификационной работы призван выделить набор инструментов, посредством которых реализуются проекты реновации, которые способствуют снижению градостроительной эффективности использования территории. В целях поиска таких инструментов необходимо проанализировать динамику градостроительных показателей, находящихся под преимущественным влиянием того или иного инструмента реновации. Каждый инструмент реализации проектов реновации влияет на динамику сразу нескольких градостроительных показателей, которые могут повторяться от одного инструмента к другому, так как находятся под влиянием нескольких инструментов. В этой связи в настоящем пункте такие показатели будут рассмотрены без повторов.

Рассмотрим такой инструмент реализации проектов реновации как Законотворческая деятельность и разработка инструктивных и рекомендательных документов. Анализ результатов расчета градостроительных показателей позволяет сделать следующие умозаключения:

1) реализация проектов реновации не способствует росту на территории количества учебных заведений, детских садов, объектов здравоохранения и прочее. На первый взгляд данный тезис противоречит полученным результатам расчетов, так как практически во всех проектах наблюдался рост числа таких заведений. Однако как уже отмечалось выше, отмеченный рост может считаться истинным ростом лишь при прочих равных, то есть при условии, что количество многоквартирных домов на той или иной территории остается прежним. В рассмотренных проектах наоборот появляются крупные жилые комплексы, которые способствуют росту потенциального числа жителей района. Таким образом, увеличение числа указанных учреждений обусловлено обязательством застройщика в обеспечении построенного жилья нормативным количеством мест в детских садах, школах и прочее в увязке с расчетным числом жителей района. Иными словами, строительство новых детских садов и школ не повысит показатель обеспеченности территории объектами социального значения, а оставит его на прежнем уровне с учетом роста числа жителей.

2) доля озелененных территорий в проектах планировки территории, а именно в проектных документах при строительстве многоквартирных домов, нередко имеет невысокую величину, что связано со стремлением застройщиков сократить затраты на благоустройство территории. Данное обстоятельство касается как домов с квартирами



эконом-класса, так и комфорт-класса: доля озеленения территории в проектах имеет значение, являющееся минимально требуемым при строительстве многоквартирного дома. При этом указанная доля озелененной территории представляет собой газон и только в редких случаях – посадку небольших деревьев, возрастом от года, на перспективу. Таким образом, покупатели квартир в таких многоквартирных домах смогут получить в большей степени комфортную городскую среду лишь по истечении срока, необходимого для достижения деревьями зрелости. Все годы «до» этого момента жилая среда представляет собой «пустырь» с высокими домами и практически полностью заасфальтированной территорией, используемой под парковки. Помимо эстетики данная проблема также влияет на здоровье жителей района, а именно – на состояние дыхательного аппарата человека. Жилой район должен быть огорожен от вредных воздействий больших магистральных дорог стеной зрелых зеленых насаждений, которые способствуют очищению воздуха от вредных выбросов и пыли, а также снижают температуру воздуха на 1-2 градуса.

3) плотность застройки жилого фонда в рассмотренных примерах находится в пределах допустимых значений показателя «коэффициент плотности застройки», указанного в СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».<sup>79</sup> В то же время следует отметить, что предельные нормативные значения такого показателя были определены исходя из соображений пожарной безопасности и иных нормативных требований к зданиям. Иными словам, в данных цифрах не учитывается эстетическое восприятие территории с определенным коэффициентом плотности застройки, а также психологическое воздействие, которое она, как один из формирующих восприятие городской среды факторов, оказывает на человека. Важно также учесть и последствия появления большого количества многоэтажных высотных домов, такие как, например, стирание социального взаимодействия между людьми, проживающими в одном доме. Ввиду увеличенного многократно количества проживающих в одном доме людей, исчезает камерность общего пространства, соседи не создают устойчивых связей друг между другом. Данное явление имеет за собой глубокие социальные последствия, так как разрушает потенциальные связи между людьми, снижает интерес людей к взаимопомощи и их взаимодействию. Относя данные рассуждения к рассмотренным проектам важно сказать, что аварийные дома, которые были или будут снесены по программе реновации, были в большинстве случаев мало- и

---

<sup>79</sup> СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89: Утвержден приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 г. N 1034/пр [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 12.12.2020)

средне-этажными. Вероятность того, что жители этих домов знают своих соседей и часто с ними контактируют очень высока, как и вероятность того, что эти жители совместными усилиями регулярно облагораживают придомовую территорию. Таким образом, несмотря на рост плотности застройки и территории и, следовательно, на рост градостроительной эффективности территории, эффект для общества от строительства таких домов нельзя считать столь однозначным.

Среди показателей, зависящих от такого инструмента реализации реновации как Подготовка документов территориального планирования, и имеющих дискуссионную динамику в результате реализации проектов реновации, можно выделить следующие:

1) средневзвешенная этажность жилой застройки в результате реализации проектов реновации увеличивается в разы по отношению к ее величине до реализации проектов реновации. Указанный градостроительный показатель позволяет делать такие же выводы о характере изменений градостроительных характеристик территории, как и коэффициент плотности застройки, так как данные показатели являются взаимозависимыми. Этажность многоквартирных домов в рассмотренных проектах реновации территории не выходит за рамки допустимого количества этажей и высоты здания, предусмотренного градостроительными требованиями на данную территорию. При этом, как и в случае с коэффициентом плотности застройки, установленная регламентами максимальная этажность не содержит и не учитывает психологических и эстетических запросов жителей той или иной территории. В рамках подготовки документов территориального планирования этажность многоквартирных домов в большинстве случаев, когда отсутствует окружающая историческая застройка, накладывающая строгие ограничения на этажность строящихся домов с целью сохранения эстетического облика территории, проектируется не менее 10-15 этажей. Такие проектные решения обуславливаются стремлением к получению максимальной коммерческой выгоды от реализации проекта застройки. Таким образом, рост средневзвешенной этажности увеличивает градостроительную эффективность использования территории, но, в то же время, повышенная этажность многоквартирных домов и высокая концентрация таких домов на одном участке территории снижает эстетическую привлекательность жилых районов и оказывает негативное психологическое воздействие на население.

3) общая протяженность улично-дорожной сети территорий, которые были рассмотрены в рамках предыдущего параграфа, в большинстве случаев снижалась, что обусловлено уменьшением числа расположенных на территории отдельно стоящих домов и концентрацией новых жилых комплексов на одной территории. Протяженность

улично-дорожной сети отражает степень удобства перемещения по территории и количество возможных вариантов быстрого перемещения из одной точки в другую, а также позволяет судить о том, насколько развита и освоена та или иная территория, так как неразвитая или малоосвоенная территория будет закономерно иметь низкую протяженность улично-дорожной сети. Опираясь на рассматриваемый показатель, можно судить о степени развитости инфраструктуры территории и удобства перемещения по ней. Снижение протяженности улично-дорожной сети свидетельствует о том, что на территории произошел переход от развития «вширь» к развитию «в высоту». Данное последствие многоэтажного строительства является скорее негативным, так как снижает число возможных вариантов перемещения по территории и, в результате, может увеличить затраты времени жителей на перемещения из одной точки в другую.

4) такой градостроительный показатель как «площадь используемого подземного пространства под транспортной инфраструктурой», как видно из динамики градостроительных показателей на рассмотренных территориях, в большинстве случаев возрастает. Важно отметить, что на рассмотренных территориях до реализации проектов реновации площадь используемого подземного пространства под транспортной инфраструктурой равнялась нулю, то есть подземное пространство не использовалось. Рост рассматриваемого градостроительного показателя представляется положительным результатом реализации проекта реновации, так как такое проектное решение позволяет освободить узкие проезды и дворы от большого количества припаркованных автомобилей и, как следствие, сделать жилые дворы безопаснее для пешеходов. В то же время нужно иметь в виду, что доля используемого подземного пространства должна расти и дальше, так как количество наземных автопарковок в новых жилых комплексах все еще велико и, следовательно, территория под ними используется в ущерб экологическому состоянию района.

Такой инструмент реализации проектов реновации как Государственное и частное финансирование также влияет на динамику определенного числа показателей, в частности, их негативную динамику. Далее рассмотрены причины и последствия негативной динамики таких градостроительных показателей:

1) общая сметная стоимость строительства микрорайона является крайне важным градостроительным показателем, так как на основе предварительного расчета стоимости строительства нового жилого комплекса уже можно делать некоторые выводы в отношении будущей степени комфортности проживания в таком жилом комплексе. Очевидно, что при строительстве жилья эконом-класса инвесторы имеют стремление

получить наибольшую выгоду от проекта при наименьших вложениях в него. В результате таких проектов появляются неэстетичные многоэтажные дома с неудобными планировками квартир, плохим качеством использованных материалов, недолговечной сантехникой и высокой слышимостью. Низкая сметная стоимость проекта также негативно сказывается и на качестве обустройства придомовых территорий, а именно: количество и качество озеленения, наличие и качество малых архитектурных форм, степень обеспеченности территории осветительным оборудованием, качестве и оснащении детских площадок, качестве дорожных и тротуарных покрытий и прочее. При этом важно отметить, что при строительстве нового жилого комплекса на свободной или неосвоенной территории города, инвестор вкладывает исключительно свои средства и их вложенное количество государство не вправе контролировать, в то время как при строительстве домов в рамках реализации проектов реновации государство вкладывает долю бюджетных средств и, в определенной степени, государство может поспособствовать увеличению сметной стоимости строительства с целью повышения качества будущего жилья. Таким образом, в сфере строительства жилых домов в рамках проектов реновации, имеется механизм государственного воздействия на рост качества жилья.

2) процентное соотношение многофункциональных зданий к общему числу зданий в районе как градостроительный показатель может отражать, во-первых, капиталоемкость проекта, так как строительство многофункциональных зданий требует больших, чем при строительстве жилого дома, финансовых вложений, во-вторых, степень престижности и экономического благополучия района, в котором запланировано или осуществлено строительство зданий такого типа и, в-третьих, степень заинтересованности властей города к снижению объемов «маятниковой миграции» и в переносе мест приложения труда жителей из центральных районов города в более близкие к спальным районам территории. Анализ «объемов» офисных и торговых помещений, возникших в результате реализации проектов реновации, дает основание для следующего вывода: здания, строящиеся в рамках проектов реновации не являются многофункциональными, так как число офисных и торговых помещений, встроенных в них, достаточно лишь для размещения продуктового магазина, аптеки или парикмахерской. Иными словами, реализация проектов реновации не предусматривает решение нескольких проблем, как, например, «маятниковая миграция» и загруженность транспортной инфраструктуры города, а лишь одной – аварийное жилье. На взгляд авторов настоящей выпускной квалификационной работы, проекты реновации могут

быть не только способом решения проблемы наличия большого количества аварийного жилья, но и решения сразу нескольких задач города как структуры.

3) уровень экологического благополучия территории как градостроительный показатель зависит, прежде всего, от объемов финансирования проектов застройки территории. Экологическое благополучие территории определяется наличием большого объема озеленения территории, наличием сооружений, препятствующих распространению шума и загрязнения от крупных дорог и производств в территории жилых районов, и устройством отвечающих современным экологическим требованиям мест для сбора отходов различных классов опасности и пригодности к дальнейшей переработке. Экологическое благополучие территории наряду с градостроительной эффективностью использования территории является комплексным показателем, оценивающим целый ряд характеристик территории. Ввиду этого факта в настоящей работе данный градостроительный показатель рассчитан не был. В то же время анализ представленных материалов о жилых комплексах, строящихся в кварталах реновации, позволяет сделать некоторые выводы о степени экологического благополучия территории данных жилых комплексов:

- объемы озеленения, как уже было отмечено выше, не превышают нормативно требуемых. Среди зеленых насаждений преобладает газон, взрослых деревьев мало, присутствует небольшое количество молодых однолетних деревьев, кустарниковая растительность также представлена в небольшом объеме;

- молодые однолетние деревья на перспективу высажены вдоль крупных дорог и проездов, что в дальнейшем должно преграждать попадание пыли и загрязненного воздуха в жилые кварталы. Однако однолетние молодые деревья не способны выполнить эту функцию;

- проекты многоквартирных домов и придомовых территорий не предполагают введение новых более эффективных и экологических методик по сбору бытовых отходов взамен традиционному общему сбору в один контейнер.

Перечисленные проблемы, возникающие вследствие реализации проектов реновации, а именно снижение градостроительной эффективности, могут быть решены путем различных инструментов. Авторами настоящей работы разработан ряд решений, которые были классифицированы в соответствии с теми инструментами реализации проектов реновации, в рамках которых они могут быть реализованы. Кроме того, среди предложений также присутствуют и такие, которые направлены на решение проблем сферы реновации, выявленных в первой главе настоящей работы: проблема отсутствия «стартовых пятен», проблема последнего жильца и другие.

## ***1) Законотворческая деятельность и разработка инструктивных и рекомендательных документов***

### **1.1 Соблюдение права собственности граждан на их жилые помещения**

Как было отмечено в ходе анализа нормативно-правовой документации в сфере реновации, ярко выражена проблема несправедливой системы голосования жителей многоквартирного дома «за» или «против» включения их дома в адресную программу. На настоящий момент данная проблема остро стоит в Москве, так как в этом городе действует индивидуальное законодательство в сфере реновации, в соответствии с которым для внесения дома в адресную программу достаточно 2/3 голосов «за». В Санкт-Петербурге для принятия такого решения требуется 100%-ое согласие жильцов.

На взгляд авторов настоящей работы, принципы демократического голосования неприменимы в данной ситуации, так как это входит в противоречие с конституционно закрепленной неприкосновенностью частной собственности. В то же время, существует наглядный пример Санкт-Петербурга с проблемой «последнего жильца», возникающей ввиду неприменимости и иной модели голосования (необходимости 100% согласия). В этой связи представляется возможным лишь такой выход из ситуации, который не затрагивает модели голосования.

Так, в целях соблюдения права собственности граждан на их жилые помещения предлагается изменить модель переселения и обеспечить гражданам право заселиться в равноценное предыдущему помещению, которое расположено в том же микрорайоне, что и исходное. Иными словами, снизить темп и массовость проекта, но обеспечить за счет этого гражданам возможность вернуться в новое здание, построенное на месте аварийного. Это позволит сгладить результаты неидеальной модели голосований жителей многоквартирных домов.

### **1.2. Сохранение и преумножение озелененных территорий**

Тенденции строительства многоквартирных жилых комплексов в крупных городах России, в том числе в рамках реализации проектов реновации, не включают в себя обильное благоустройство территории зелеными насаждениями, ограничиваясь лишь отельными участками с газоном и минимальным количеством деревьев. Данное обстоятельство является большой проблемой для экологии города и психического и физического благополучия граждан, нуждающихся в контакте с естественной природной средой для поддержания эмоционального состояния.

Требуется усиление контроля государства за соблюдением инвесторами обязательных норм по благоустройству и озеленению территории, а также подготовка новых стандартов озеленения, направленных на формирование комфортной городской

среды. Представляется необходимым закрепить в требованиях к подготовке проектов планировки территории для строительства новых многоквартирных комплексов в рамках реализации проектов реновации обязательство застройщика по благоустройству территории по таким стандартам.

### 1.3 Недостаток объектов социального значения

Отсутствие достаточного количества объектов социального значения в крупных городах является большой проблемой для жителей таких городов. Возведение объектов социального значения в рамках строительства новых жилых комплексов не решает данной проблемы, так как, согласно проведенным в данной главе расчетам, видно, что строительство новых детских садов и школ осуществляется лишь в пределах обязательного требования к инвесторам. Иными словами, строительство новых многоквартирных домов и 1-2 детских садов скорее усугубляет проблему, нежели способствует ее решению.

Возведение новых жилых домов следует сопровождать строительством большего числа школ, детских садов и поликлиник. В этом процессе должно участвовать государство, администрация города в качестве звена финансовой поддержки застройщиков. Создание требуемой инфраструктуры новых многоквартирных жилых комплексов должно сопровождаться пристальным контролем государства за предоставлением инвесторами требуемого числа объектов социального назначения.

### 1.4 Предел плотности и этажности застройки

В целях снижения негативного влияния многоэтажной застройки на эстетический облик района, а также на эмоциональное состояние жителей районов, требуется пересмотр градостроительных нормативов в отношении максимальной этажности застройки. Следует сказать, что в Ленинградской области уже имеется запрет на строительство жилых домов выше 12 этажей, что безусловно является положительной тенденцией для региона.

Уплотнительная застройка в городе обуславливается высокой ценой на земельные участки в Санкт-Петербурге, а также стремлением сократить расходы на создание инженерных сетей на территории. Однако такие стремления могут быть в противоречии с принципами формирования комфортной городской среды. В этой связи предлагается создание специализированной комиссии, в задачи которой входило бы проводить анализ предлагаемых для строительства проектов, оценивать их с точки зрения соответствия стандартам комфортной городской среды. Очевидно, что такая мера затруднит возможность выхода на стройплощадку многих инвесторов и замедлит процесс осуществления новых проектов. Однако нужно иметь в виду и то, что все строящиеся

дома должны отвечать интересам не только текущих инвесторов по извлечению максимальной прибыли, но и общественным интересам, которые подразумевают сохранение привлекательного и единого архитектурного облика, следование принципам экологического благополучия территории, а также принципам устойчивого развития территории.

### 1.5 Оценка результатов реализации проектов реновации

На настоящий момент построенные многоквартирные дома и благоустроенные территории в рамках реализации проектов реновации не проходят итогового контроля по соответствию качества возведенного жилья современным требованиям комфортной городской среды.

Необходимо внесение в законы о реновации ряда специализированных расчетных параметров, с помощью которых можно было бы оценить результаты завершенных проектов реновации с градостроительной, экологической, социальной и иных точек зрения. Мониторинг и контроль таких параметров будут способствовать повышению качества жилищного строительства до европейских стандартов комфорта и качества жилья.

## ***2) Подготовка документов территориального планирования***

2.1 Специальные комиссии по подготовке документов территориального планирования в рамках реализации проектов реновации

Масштабы планируемых проектов реновации как в Москве, так и в Санкт-Петербурге однозначно указывают на потребность создания специализированных органов власти в городе, в ведении которых находился бы процесс подготовки документов территориального планирования на территории, в границах которых планируется реализация проектов реновации. Кроме того, данный орган должен рассматривать отдельные случаи возникновения конфликта интересов: необходимость сноса и строительства здания на земельном участке и одновременное нахождение такого участка в границах зон с особыми условиями использования территорий. Решение данных вопросов требует организации специализированных собраний с участием градозащитников, инвесторов, строителей и иных лиц, имеющих подходящую квалификацию для внесения актуальных предложений.

### 2.2 Увеличение площади используемого подземного пространства

Использование подземного пространства под транспортную инфраструктуру является позитивной тенденцией в городском строительстве. Указанное проектное решение должно использоваться во всех проектах строительства многоквартирных домов, при условии того, что на территории строительства отсутствуют уже созданные



автопарковки. Ценные городские земли должны использоваться под более эффективные и прогрессивные объекты нежели устройство автомобильных парковок.

В этой связи подготовка документов территориального планирования в рамках строительства новых жилых комплексов должна обеспечивать соблюдение принципов эффективного использования территории.

### 2.3 Увеличение плотности улично-дорожной сети

Анализ динамики градостроительных показателя «до» и «после» реализации проектов реновации показал, что плотность улично-дорожной сети в результате строительства новых многоквартирных домов снижается. Данная динамика может быть объяснена более плотной концентрацией новых домов на одной территории, из-за чего снижается протяженность дорожек и подъездов.

Развитая улично-дорожная сеть оказывает положительный эффект на эффективность использования территорий, ввиду чего предлагается при разработке проектной документации при развитии застроенных территорий учитывать данное обстоятельство и, например, за счет снижения этажности застройки и большей «горизонтальной» рассредоточенности жилой застройки, повысить плотность улично-дорожной сети для удобства передвижения по территории и увеличения возможности дальнейшего развития ее потенциала при дальнейшей застройке.

## ***3) Государственное и частное финансирование***

### 3.1 Необходимая модель финансирования реновации

В целях более эффективной реализации проектов реновации, а также привлечения в проекты большего количества различных инвесторов, предлагается создать более привлекательные условия для участия в проектах реновации путем предоставления инвесторам льгот, выгодных кредитных условий, ускоренных и упрощенных схем предоставления земельных участков в аренду под застройку, а также разработанных планов взаимодействия органов власти города по согласованию требуемой документации.

Кроме того, снижения масштабности объектов договоров о РЗТ в Санкт-Петербурге с целых кварталов до более мелких территорий, позволит снизить финансовый «порог» вхождения в проекты реновации для инвесторов, что послужит толчком к росту числа заключенных городом договоров на реализацию проектов реновации с не только крупными компаниями-монополистами, но и более мелкими развивающимися структурами. Увеличение числа инвесторов может повлиять в лучшую сторону на качество строящегося жилья.

### 3.2 Увеличение экологического благополучия территории

Благоустройство территорий, а именно их озеленение является дорогостоящим мероприятием, требующим больших капитальных вложений. Инвесторы не заинтересованы во вложениях, которые не смогут окупиться в дальнейшем, поэтому они не заинтересованы в больших затратах на благоустройство. В этой связи организация достаточных площадей качественного озеленения в рамках реновации должна быть возложена на государство. Предлагается выполнять регулярную оценку уровня озеленения районов города и в соответствии с ней при необходимости реализовывать конкурсные проекты по благоустройству территории, в том числе наряду со строительством новых жилых комплексов

Ввиду недостатка озеленения в Санкт-Петербурге и ухудшения экологической обстановки данные мероприятия увеличат качество городской среды, а именно позволят улучшить внешний облик города, снизить загрязненность воздуха от пыли и выбросов, а также снизить температуру поверхности земли в летние солнечные дни.

### 3.3 Приоритет многофункциональных зданий

Авторами настоящей работы предлагается также осуществлять решение различных проблем города в комплексе как, например, строительство нового жилья взамен аварийного и одновременное создание новых мест приложения труда, сосредоточенных не в центральных районах города, в целях снижения явления «маятниковой миграции».

Рассматриваемая мера предполагает строительство в кварталах реализации проектов реновации многофункциональных домов, в которых помимо жилых площадей также размещались бы офисные и торговые помещения в таком объеме, чтобы обеспечить рабочими местами жителей данного дома. Данное предложение может снизить траты времени людей на перемещение к месту приложения труда и, как следствие, снизить нагрузку на транспортную инфраструктуру города.

Указанная мера при ее активном применении способна снять нагрузку с центральных районов города, что особенно важно для Санкт-Петербурга как крупного туристического центра России. Переориентация центра города на туристическое использование может увеличить туристический поток и увеличить доходы в бюджет города после каждого туристического сезона.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Настоящее исследование, в рамках которого требовалось выявить роль механизма реализации проектов реновации в изменении градостроительной эффективности использования территории, было проведено на основе, прежде всего, анализа нормативно-правовой документации в сфере реновации, а также научной литературы по теме исследования. На основе данных источников были сделаны выводы о существующих проблемах сферы реновации, возникающих, в том числе, ввиду неэффективного законодательства. Среди выявленных авторами настоящей работы проблем реализации проектов реновации в Санкт-Петербурге отметим следующие:

- специфика Санкт-Петербурга, насыщенного различными историческими постройками и большим количеством охранных зон, ограничивающих большой ряд видов деятельности в ее пределах, не была в достаточной мере учтена в нормативно-правовой базе реновации города, ввиду чего темпы реализации реновации значительно сократились.

- особый способ подсчета голосов жильцов в ходе голосования за внесение дома в адресный реестр в Санкт-Петербурге привел к появлению проблемы «последнего жильца», что также значительно замедлило темпы реализации программы.

- отсутствие подробно предписанного порядка взаимодействия органов власти в Санкт-Петербурге в отношении подготовки документов территориального планирования в рамках проектов реновации приводит к частым переменам в отношении тех территорий, на которых запланирована реновация, что осложняет планирование реализации проектов. Отсутствие налаженной системы «резервирования» территорий затрудняет реализацию проектов.

- низкая материальная заинтересованность инвесторов в Санкт-Петербурге ввиду того, что предметом инвестиционных договоров в рамках реновации здесь являются целые территории, а не отдельные здания, что является довольно масштабными проектами, а также и то, что город практически не участвует финансово в реализации реновации и все расходы ложатся на плечи инвесторов, приводит также к снижению темпов реализации программы.

- проблема «стартовых пятен» также в значительной степени осложняет реализацию проектов реновации, так как в Санкт-Петербурге действующая программа предусматривает переселение жильцов в новый дом в том же микрорайоне, в котором находился и старый аварийный. Власти Санкт-Петербурга не смогли найти достаточного

количества «стартовых пятен» для строительства домов во многих кварталах, и это существенно затормозило всю программу.

Практически все перечисленные проблемы имеют свое отражение и в дальнейшем снижении градостроительной эффективности использования территории в результате реализации проектов реновации. В целях формулирования систематизированных предложений по решению данных проблем авторами настоящей работы был изучен опыт исследований в отношении градостроительной эффективности использования территории. Так, в рамках выпускной квалификационной работы предложено определение показателя «градостроительная эффективность использования территории» - это показатель, с помощью которого можно дать оценку текущему использованию территории с учетом градостроительной ценности данной территории, общегородских и частных интересов, а также принципов устойчивого развития территории.

Проведенное исследование позволило прийти к выводу, что градостроительная эффективность использования территории как совокупный показатель может быть использована в целях оценки использования территории с учетом ее градостроительной ценности, оценки развития территории города в балансе между интересами населения, нуждающегося в экологических условиях проживания и развитой инфраструктуре, а также муниципалитета и бизнеса, которые заинтересованы в эффективном использовании территории, приносящем прибыль.

В ходе работы над исследованием определен и обоснован список ключевых градостроительных показателей, которые в совокупности могут помочь дать оценку градостроительной эффективности использования территории:

- доля офисных и торговых помещений в рассматриваемом районе;
- протяженность улично-дорожной сети;
- средневзвешенная этажность застройки;
- коэффициент плотности застройки;
- количество объектов социального значения на территории;
- площадь используемого подземного пространства.

Механизм реновации, влияние которого на градостроительную эффективность использования территории изучалось в рамках настоящей работы, представляет собой совокупность совместного участия различных инструментов, список которых был выявлен авторами настоящей работы, наиболее ключевыми среди которых являются:

- 1) Законотворческая деятельность и разработка инструктивных и рекомендательных документов;

2) Государственное и частное финансирование;

3) Подготовка документов территориального планирования. Индивидуальная схема взаимодействия органов власти города в отношении подготовки документов территориального планирования.

Каждый из перечисленных инструментов имеет влияние на динамику определенного ряда градостроительных показателей, на основе которых оценивается градостроительная эффективность использования территории.

В целях определения характера влияния реализации проектов реновации на градостроительную эффективность использования территории осуществлен расчет указанных ранее градостроительных показателей для территорий в Санкт-Петербурге, в границах которых в наибольшей степени реализованы проекты реновации (квартал Колпино 10, Красный Кирпичник и другие). На основе таких вычислений появилась возможность выявить динамику рассчитанных градостроительных показателей «до» и «после» реализации проектов реновации и, следовательно, определить причины повышения или снижения таких показателей. Так, на основе результатов расчетов были сделаны следующие выводы:

- многократно возрастает плотность застройки и средневзвешенная этажность застройки из-за преимущественного строительства многоэтажных многоквартирных домов, то есть приоритета уплотнительной застройки;

- количество объектов социального значения растет, однако при закономерном росте числа жителей района ввиду уплотнительной застройки в рамках реновации рост числа таких учреждений не повысит качество инфраструктуры;

- площадь используемого подземного пространства под транспортную инфраструктуру возрастает, что свидетельствует о росте эффективности использования территории;

- площадь офисных помещений и торговых площадей в многоквартирных домах возрастает, что играет положительную роль в оценке комфортности жилой среды.

Обобщая сказанное можно отметить, что динамика совокупности рассчитанных градостроительных показателей свидетельствует о росте градостроительной эффективности использования территории. В то же время нельзя не отметить и иную сторону вопроса, а именно взгляд с точки зрения комфортности городской среды. Основываясь на критериях комфортной городской среды, можно сказать, что результаты реновации не так однозначны, так как качество полученной городской среды, в целом, снизилось.

Ввиду вышесказанного авторами настоящей работы сформулированы предложения по решению имеющихся проблем, каждое из которых подведено под отдельный инструмент реализации проектов реновации, в рамках которых возможна реализация таких предложений.

Среди представленных предложений присутствуют как законодательные изменения и нововведения, так и смена модели финансирования, ориентация на более современные стандарты жилищного строительства и благоустройства территории, ориентация на комплексный подход решения городских проблем и другие.

Таким образом, результатом проведенного исследования послужил ряд выявленных и подробно изученных ключевых инструментов реализации проектов реновации, а также список подробно сформулированных предложений по решению имеющихся проблем в области реализации проектов реновации, а именно снижения в их рамках градостроительной эффективности использования территории.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (Дата обращения: 07.01.2021)
2. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон РФ от 13.07.2015 № 218-ФЗ [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (Дата обращения: 07.01.2021)
3. О кадастровой деятельности: Федеральный закон РФ от 24.07.2007 № 221-ФЗ [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (Дата обращения: 07.01.2021)
4. О статусе столицы Российской Федерации: Закон Российской Федерации от 15.04.1993 г. N 4802-I [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (Дата обращения: 07.01.2021)
5. Градостроительный кодекс города Москвы: Закон г. Москвы от 25.06.2008 N 28 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (Дата обращения: 07.01.2021)
6. О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей регулирования отдельных правоотношений в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации — городе федерального значения Москве»: Федеральный закон от 01.07.2017 г. № 141-ФЗ [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (Дата обращения: 07.01.2021)
7. О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге: Закон Санкт-Петербурга от 24.10.2009 г. N 508-100 (ред. от 26.04.2021) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (Дата обращения: 07.01.2021)
8. Об обеспечении жилищных прав граждан при переселении и освобождении жилых помещений (жилых домов) в городе Москве: Закон города Москвы от 31.05.2006 г. N 21 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (Дата обращения: 07.01.2021)
9. О государственной программе Санкт-Петербурга "Обеспечение доступным жильем и жилищно-коммунальными услугами жителей Санкт-Петербурга": Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 23.06.2014 г N 491 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (Дата обращения: 07.01.2021)
10. О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве:

Закон города Москвы от 17.05.2017 г. № 14 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (Дата обращения: 07.01.2021)

11. О зеленых насаждениях общего пользования: Закон Санкт-Петербурга от 08.10.2007 № 430-85 [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 11.03.2021)

12. Об адресной программе Санкт-Петербурга "Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге": Закон Санкт-Петербурга от 06.05.2008 г. № 238-39 (с изменениями на 2 июля 2020 года) [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 08.01.2021)

13. Об особенностях оформления земельно-правовых отношений в целях реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве и о внесении изменения в постановление Правительства Москвы от 28 июня 2017 г. N 396-ПП: Постановление Правительства Москвы от 05.10.2017 г. N 746-ПП [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 09.01.2021)

14. Об утверждении Базовых требований к благоустройству территории жилой застройки при реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве: Постановление Правительства Москвы от 08.08.2017 г. N 515-ПП [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 09.01.2021)

15. Об утверждении государственной программы города Москвы на среднесрочный период (2012-2016 гг.) «Жилище»: Постановление Правительства Москвы от 27.09.2011 г. № 454-ПП [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 09.01.2021)

16. Об утверждении Требований к улучшенной отделке равнозначных жилых помещений, предоставляемых взамен жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации жилищного фонда в городе Москве: Постановление Правительства Москвы от 08.08.2017 г. N 516-ПП [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 09.01.2021)

17. Об утверждении Методики формирования индекса качества городской среды: Распоряжение Правительства РФ от 23.03.2019 г. № 510-р [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 10.04.2021)

18. Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов: Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 26.05.2011 г. N 244 [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 22.03.2021)



19. Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки, согласования и представления на утверждение проектов планировки территории в целях реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве: Постановление Правительства Москвы от 10.04.2018 г. N 282-ПП [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 22.03.2021)

20. Об учете мнения населения по проекту реновации жилищного фонда в городе Москве: Постановление Правительства Москвы от 02.05.2017 г. № 245-ПП [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 10.01.2021)

21. Об учреждении Московского фонда реновации жилой застройки: Постановление Правительства Москвы от 8 августа 2017 г. N 517-ПП [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 10.01.2021)

22. Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при принятии решений о развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге и о проведении аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге: Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 10.04.2007 г. N 386 (с изменениями на 28 апреля 2014 года) [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 15.01.2021)

23. Об утверждении Положения о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства инженерных коммуникаций, сооружений и объектов дорожно-транспортного обеспечения в городе Москве: Постановление Правительства Москвы от 30.07.2002 г. N 586-ПП (с изменениями на 23 декабря 2015 года) [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 18.01.2021)

24. Об утверждении проекта планировки территории квартала 9 Западнее Варшавской железной дороги, ограниченной Краснопутиловской ул., пл. Конституции, Ленинским пр., Кубинской ул., в Московском районе: Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 13.07.2011 г. N 998 [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 09.01.2021)

25. Об утверждении проекта планировки территории квартала 7-10 Западнее Варшавской железной дороги, ограниченной Бассейной ул., Новоизмайловский пр., пл. Конституции, Краснопутиловской ул., Кубинской ул., в Московском районе: Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 13.07.2011 г. N 994 [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 09.01.2021)

26. Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Новосмоленской наб., ул. Кораблестроителей, ул. Нахимова, Наличной

ул., в Василеостровском районе: Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 14.08.2007 г. N 1006 [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 09.01.2021)

27. Об утверждении проекта планировки территории квартала восточнее Загородной ул., ограниченной Загородной ул., проектируемыми магистралями, Балканской дор., в Колпинском районе: Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 13.07.2011 г. N 986 [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 09.01.2021)

28. Об утверждении Адресного перечня кварталов (территорий), в границах которых расположены существующие или подлежащие образованию земельные участки, предназначенные для проектирования и строительства в течение 2017-2021 годов "стартовых" многоквартирных домов, обеспечивающих "волновое переселение" граждан в целях реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве: Постановление Правительства Москвы от 26.09.2017 г. № 708-ПП [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 09.01.2021)

29. О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга "Об адресной программе Санкт-Петербурга "Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге": Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 24.07.2008 г. N 904 (с изменениями на 12 декабря 2017 года) [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 09.01.2021)

30. О мониторинге технического состояния объектов жилого и нежилого фонда в Санкт-Петербурге и создании государственной информационной системы Санкт-Петербурга "Мониторинг технического состояния объектов жилого и нежилого фонда в Санкт-Петербурге": Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 30.05.2011 г. N 680 (с изменениями на 4 августа 2016 года) [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 11.02.2021)

31. О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве: Постановление Правительства Москвы от 01.08.2017 года N 497-ПП (с изменениями на 11 февраля 2020 года) [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 07.01.2021)

32. О порядке рассмотрения обращений об исключении многоквартирных домов из Программы реновации жилищного фонда в городе Москве: Постановление Правительства Москвы от 01.09.2017 г. N 624-ПП [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 07.01.2021)

33. О развитии застроенных территорий в пределах: квартала 5 района Дачное, ограниченного Ленинским пр., пр. Народного Ополчения, Счастливой ул., бульв.

Новаторов; квартала 43 Полюстрово, ограниченного пр. Мечникова, Замшиной ул., Бестужевской ул.: Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 25.11.2009 г. N 1373 [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 12.02.2021)

34. О развитии застроенных территорий в пределах: квартала 7-17 Сосновой Поляны, ограниченного пр. Ветеранов, ул. Пограничника Гарькавого, пр. Народного Ополчения, ул. Летчика Пилютова; квартала 6 района Ульянка, ограниченного пр. Ветеранов, Дачным: Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 25.11.2009 г. N 1374 [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 12.02.2021)

35. О развитии застроенной территории, расположенной в пределах кварталов 2А и 2Г района Ульянка между пр. Стачек и ул. Лени Голикова, проездами между кварталами 2А и 2Г Ульянки и парком "Александрино", и о проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий: Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 26.08.2008 г. N 1103 [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 12.02.2021)

36. О развитии застроенных территорий в пределах: кварталов 7, 8, 9 района Автово, ограниченных Автовской ул., ул. Примакова, ул. Червонного Казачества и проездом вдоль сквера по пр. Стачек; квартала 55 Тихорецкого пр., ограниченного Тихорецким пр.: Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 25.10.2009 г. № 1371 [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 12.02.2021)

37. О развитии застроенных территорий в пределах: квартала 1-1А Гражданского пр., ограниченного красными линиями Гражданского пр., пр. Непокоренных и внутриквартальным проездом; кварталов 128, 128А, 136 района Щемиловки, ограниченных пр. Обуховской обороны: Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 25.11.2009 г. N 1372 [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 12.02.2021)

38. О содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий граждан: Закон Санкт-Петербурга 07.07.2004 N 409-61 (с изменениями на 8 ноября 2019 года) [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 08.01.2021)

39. О целевой программе Санкт-Петербурга "Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге": Закон Санкт-Петербурга от 17.10.2007 г. N 513-101 (с изменениями на 19 декабря 2018 года) [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 08.01.2021)

40. О жилищной политике Санкт-Петербурга: Закон Санкт-Петербурга от 05.05.2006 г. № 221-32 (с изменениями на 25 октября 2019 года) [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 07.01.2021)

41. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации (о совершенствовании института комплексного развития территорий и механизмов расселения аварийного и ветхого жилья): Законопроект [Электронный ресурс]. URL: <https://sozd.duma.gov.ru> (Дата обращения: 06.01.2021)

42. О реновации жилищного фонда в Российской Федерации: Законопроект [Электронный ресурс]. URL: <https://sozd.duma.gov.ru> (Дата обращения: 06.01.2021)

43. Свод правил 147.13330.2012. Здания для учреждений социального обслуживания. Правила реконструкции: Утвержден приказом Госстроя от 27.12.2012 г. N 134/ГС [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 12.12.2020)

44. СП 13-102-2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений: Утвержден постановлением Госстроя России от 21.08.2003 г. N 153 [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 12.12.2020)

45. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89: Утвержден приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 г. N 1034/пр [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 12.12.2020)

46. Строительные нормы и правила СНиП 14-01-96 Основные положения создания и ведения государственного градостроительного кадастра Российской Федерации: Утверждены постановлением Минстроя России от 28.10.1996 г. N 18-75 [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/> (Дата обращения: 15.12.2020)

47. Асаул А.Н., Казаков Ю.Н., Ипанов В.И. Реконструкция и реставрация объектов недвижимости [Электронный ресурс]: Учебник. / А.Н. Асаул. — Электрон. дан. — СПб.: Гуманистика, 2005. — 288 с. — URL: <http://www.aup.ru/> — Загл. с экрана. (Дата обращения: 20.09.2020 г.)

48. Кабакова С.И. Градостроительная оценка территорий городов [Электронный ресурс]: Учебное пособие / С.И. Кабакова. — Электрон. дан. — М.: Стройиздат, 1973. — 152 с. — URL: <https://viewer.rusneb.ru/> — Загл. с экрана. (Дата обращения: 21.02.2021 г.)

49. Стерник Г. М., Стерник С. Г., Тулинова Н. В. Девелопмент недвижимости [Электронный ресурс]: Учебное пособие. / Г. М. Стерник. — Электрон. дан. — М.: Проспект, 2016. — 304 с. — URL: <https://rucont.ru/> — Загл. с экрана. (Дата обращения: 21.02.2021 г.)

50. Сизов А.П. Введение в специальность. Землеустройство и кадастры [Электронный ресурс]: Учебное пособие / А.П. Сизов. — Электрон. дан. — М.: Изд-во

МИИГАиК, 2013. — 73 с. — URL: <http://www.miigaik.ru/> — Загл. с экрана. (Дата обращения: 15.03.2021 г.)

51. Истомин А.В. Эколого-экономический механизм обоснования использования и оценки городских земель в условиях рыночной экономики: автореф. дис. на соискание степени канд. экон. наук. Ростов-на-Дону, 2007. 24 с.

52. Пономарев И.В. Архитектурно-градостроительная деятельность и социально-экономическая ценность городской территории: автореф. дис. на соискание ученой степени канд. архитектуры. Екатеринбург, 2000. 24 с.

53. Фокин А.Э. Управление проектами развития застроенных территорий на основе оценки градостроительного потенциала: автореф. дис. на соискание ученой степени канд. эконом. наук Москва, 2016. 30 с.

54. Абдуханова Н.Г., Камалетдинова Г.Д. Методологические особенности определения градостроительной ценности территории // Евразийский союз ученых. — 2019. — №3(60). с. 4-5

55. Акимов С.Ф., Малахов В.Д. Реновация как направление воспроизводства жилищного фонда // Экономика строительства и природопользования. — 2017. — №1(2). — с. 3-8

56. Антонова А.В., Кондратова А.Н. Эффективность использования городских земель как индикатор управления (на примере г. Кемерово) // Региональные проблемы преобразования экономики. — 2018. — №7. — с. 101-109

57. Ачмиз Б.Р., Деревенец Д.К. Система государственного кадастра недвижимости, как фактор управления земельными ресурсами [Электронный ресурс]: Кадастр недвижимости и мониторинг природных ресурсов. Сборник международной научно-технической интернет-конференции. / Б.Р. Ачмиз, Д.К. Деревенец. — 2019. — Режим доступа: <http://www.kadastr.org/> — Загл. с экрана. (Дата обращения: 10.02.2021 г.)

58. Береговских А. Роль градостроительного кадастра в системе государственного учета объектов недвижимости // Имущественные отношения в РФ. — 2004. — №4(31). — с. 52-59

59. Бойцова Е.А. Состояние жилищного фонда Санкт-Петербурга как один из ключевых факторов влияния на формирование и развитие его структуры [Электронный ресурс]: Kant. / Е.А. Бойцова. — 2014. — Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/> — Загл. с экрана. (Дата обращения: 18.04.2021 г.)

60. Иванов А.П., Матвеев Д.А. Особенности гражданско-правового регулирования реновации жилищного фонда на примере г. Москвы и г. Санкт-Петербурга // Вестник Московского университета МВД России. — 2019. — №3. — с. 57-59

61. Киевский И.Л., Сергеева А.А. Оценка эффектов от градостроительных мероприятий по реновации кварталов сложившейся застройки Москвы и их влияние на потребность в строительных машинах и механизмах // Интернет-журнал «Науковедение». / И.Л. Киевский, А.А. Сергеева. – 2017. – №6. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/> — Загл. с экрана. (Дата обращения: 13.02.2021 г.)
62. Кинчевский В.Г., Лактаева М.А. Формирование правовой базы для реновации застроенных территорий // Государственная служба. / В.Г. Кинчевский, М.А. Лактаева. – 2018. – № 2, том 20. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/> — Загл. с экрана. (Дата обращения: 13.02.2021 г.)
63. Ковальчук Я.С. Меры по улучшению технического состояния домов в Санкт-Петербурге // Молодой ученый. – 2018. – №49(235). – с. 355-357
64. Коршунова Е.М., Вишниецкая А.И. Современные проблемы развития застроенных территорий // Экономические науки. / Е.М. Коршунова, А.И. Вишниецкая. – 2018. – №2(67). – Режим доступа: <https://www.elibrary.ru/> — Загл. с экрана. (Дата обращения: 18.09.2020 г.)
65. Максимов С.Н. Программы реновации как зеркало отношений собственности Экономические науки, Евразийский юридический журнал, № 8 (111) 2017, с. 354-359
66. Малкина М.Ю., Щулепникова Е.А. Управление внешними эффектами и реновацией территории в жилой застройке старопромышленного города // Муниципалитет. Экономика и управление. – 2014. – №3(8). – с. 26-31
67. Марченкова С.В. Методика оценки социальной эффективности многофункциональных жилых комплексов // Вестник Московской государственной академии делового администрирования. – 2012. – №4(16). – с. 100-107
68. Ромм А.П. Методические основы оценки городских земель // Аудиторские ведомости. – 1999. – №3. – с. 61-74
69. Салимова Г.С. Анализ современного состояния жилищного сектора строительного рынка Санкт-Петербурга // Молодой ученый. – 2019. – №50(288). – с. 216-218
70. Самсонов Н.В. Повышение эффективности использования городских земель высокоурбанизированного региона // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. / Н.В. Самсонов. – 2008. – №4(40). – Режим доступа: <https://www.elibrary.ru/> — Загл. с экрана. (Дата обращения: 22.01.2021 г.)
71. Скачкова М.Е., Шелегова Н.И. Реновация городских территорий в целях их градостроительного развития на примере Санкт-Петербурга // Международная научно-

техническая конференция «Геодезия, картография, кадастр – современность и перспективы». – 2014. – № 7-2. – с. 36-38

72. Сотников И.Н. К вопросу о соотношениях форм собственности на городские земли // Вестник Института экономики Российской академии наук. – 2014. – № 6/2014. – с. 65-74

73. Хайруллин В.А., Терехов И.Г., Аболихин А.А. Понятие реновации гражданских зданий: теоретические и прикладные аспекты явления // Евразийский юридический журнал. – 2017. - № 12(115). – с. 406-407

74. Развитие застроенных территорий: Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://www.gov.spb.ru/> (Дата обращения: 11.03.2021)

75. Городская программа Развитие застроенных территорий Санкт-Петербурга: Официальный сайт городской программы развития застроенных территорий Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://rzt.spb.ru/> (Дата обращения: 11.03.2021)

76. 2020 год стал для реновации переломным: Газета «Деловой Петербург» [Электронный ресурс]. URL: <https://www.dp.ru/> (Дата обращения: 17.02.2021)

77. До конца года «СПб Реновация» начнет расселение жителей четырех новых кварталов: Официальный сайт BN.RU Санкт-Петербург [Электронный ресурс]. URL: <https://www.bn.ru/> (Дата обращения: 17.02.2021)

78. Жилой комплекс «Астрид»: Официальный сайт девелопера «Самолет» [Электронный ресурс]. URL: <https://samolet.ru/> (Дата обращения: 14.04.2021)

79. Жилой комплекс «Живи! В Рыбацком»: Новостройки Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://novostroikispb.ru/> (Дата обращения: 14.04.2021)

80. Жилой комплекс «Малая Охта»: Новостройки Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://zhk-malaya-ohra.ru/> (Дата обращения: 14.04.2021)

81. Жилой комплекс «Новое Колпино»: Новостройки Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://novoe-kolpino.ru/> (Дата обращения: 14.04.2021)

82. Жилой комплекс «Сандэй»: Новостройки Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://sandeу.ru/> (Дата обращения: 14.04.2021)

83. Жилой фонд в Санкт-Петербурге: Официальный сайт Дом.МинЖКХ [Электронный ресурс]. URL: <https://dom.mingkh.ru/sankt-peterburg/> (Дата обращения: 14.04.2021)

84. Застройщики с 2008 года ввели 5,3% жилья по программе реновации в Петербурге: Федеральное государственное унитарное предприятие «Информационное

телеграфное агентство России (ИТАР-ТАСС)» [Электронный ресурс]. URL: <https://tass.ru/> (Дата обращения: 15.02.2021)

85. Квартал Колпино 10: Официальный сайт городской программы развития застроенных территорий Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://rzt.spb.ru/> (Дата обращения: 18.04.2021)

86. Квартал Красный Кирпичник: Официальный сайт городской программы развития застроенных территорий Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://rzt.spb.ru/> (Дата обращения: 18.04.2021)

87. Квартал Малая Охта: Официальный сайт городской программы развития застроенных территорий Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://rzt.spb.ru/> (Дата обращения: 18.04.2021)

88. Квартал Славянка: Официальный сайт городской программы развития застроенных территорий Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://rzt.spb.ru/> (Дата обращения: 18.04.2021)

89. Отчет о результатах аудита эффективности использования выделяемых бюджетных ассигнований на содержание жилищного фонда Санкт-Петербурга за период 2007-2011 годов: Официальный сайт Контрольно-счетной палаты Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://ksp.org.ru/> (Дата обращения: 17.03.2021)

90. Последние новости о программе реновации в Санкт-Петербурге в 2020 году: Grazhdaninu.com [Электронный ресурс]. URL: <https://grazhdaninu.com/> (дата обращения 07.01.2021)

91. Сколько в Петербурге коммунальных квартир: The Village [Электронный ресурс]. URL: <https://www.the-village.ru/> (Дата обращения: 22.04.2021)

92. Техничко-экономические паспорта многоквартирных домов, в которых располагаются коммунальные квартиры: Открытые данные Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://data.gov.spb.ru/> (Дата обращения: 18.04.2021)

93. Типы домов в Санкт-Петербурге: Сайт риэлтора, агента по недвижимости Черкис Галины [Электронный ресурс]. URL: <https://capital-realtor.ru/> (Дата обращения: 22.04.2021)

94. Коэффициент застройки: Юрист. Информационный портал [Электронный ресурс]. URL: <https://yurist21.ru/> (Дата обращения: 17.03.2021)

95. Эксперты рассказали о перспективах строительства жилой недвижимости в Петербурге: Газета «Петербургский дневник» [Электронный ресурс]. URL: <https://spbdnevnik.ru/> (Дата обращения: 13.02.2021)